

**Encyclopédie du Indivision en Droit Civil : #
Étude Analytique Comparée – Guide
Pratique pour les Juges et les Avocats**

**Auteur : Dr. Mohamed Kamal Aref El-
Rakhawi**

Dédicace

,À ma fille Sabrina

,Lumière de mes yeux et fierté de ma vie

Je te dédie ce modeste effort, espérant
qu'il soit une lanterne éclairant ton chemin
.vers la science et la justice

Dans tes yeux, je vois un avenir bâti sur la
sagesse

Et dans ton cœur, j'entends le battement
.de la justice, impartiale et sans passion

Sois toujours la voix de la vérité, même si
.les autres hésitent à la prononcer

,Ton père

Mohamed Kamal Aref El-Rakhawi

Préface

(Page 1)

**Le sujet de « l'indivision » en droit civil n'a
pas reçu l'attention théorique et pratique
proportionnelle à son importance législative
,et à son impact social**

bien qu'il représente l'une des situations les plus courantes dans la vie quotidienne, que ce soit en matière successorale, de copropriété ou de propriété immobilière .partagée

L'indivision est souvent perçue comme une situation temporaire devant être résolue au ,plus vite

mais la réalité pratique montre qu'elle peut ,durer des décennies, voire des générations

engendrant ainsi des litiges juridiques

complexes exigeant une compréhension
précise de ses règles et de leurs
.mécanismes d'application

C'est dans ce contexte que naît l'idée de
cette encyclopédie, non comme une œuvre
,académique traditionnelle

mais comme une référence pratique
exhaustive combinant profondeur
théorique, rigueur judiciaire et applicabilité
.professionnelle

Au cours de ma pratique en tant qu'avocat

,et consultant juridique international

**j'ai constaté que de nombreux juges et
avocats rencontrent de réelles difficultés
dans le traitement des litiges relatifs à
l'indivision**

**notamment lorsque des aspects techniques
(superficie, valeur marchande) se mêlent à
des questions juridiques (gestion,
(disposition**

**De plus, bien que les législations arabes
soient historiquement proches, elles**

divergent sur des points essentiels
,concernant les procédures de partage

les droits des coïndivisaires et l'opposabilité
des actes, ce qui justifie une étude
.comparative approfondie

J'ai donc adopté dans cet ouvrage une
: méthodologie tri-dimensionnelle

La dimension ****théorique**** : analyse des
concepts fondamentaux et de leur
évolution dans la jurisprudence islamique,
.le droit romain et le droit français

La dimension **comparative**** : examen
comparatif des législations de l'Égypte, de
l'Algérie, de la France, du Liban, du Maroc,
.de la Tunisie et de la Jordanie**

La dimension **pratique**** : analyse
d'arrêts judiciaires réels, accompagnée de
modèles de documents juridiques prêts à
.l'emploi**

**J'ai consacré un chapitre entier aux arrêts
,comparatifs**

et un autre aux modèles pratiques, car je
suis convaincu qu'une référence juridique
n'est complète que lorsqu'elle est «
.« exécutable

Enfin, cette encyclopédie n'est pas une fin
en soi, mais le début d'un dialogue
,professionnel continu

dans l'espoir qu'elle contribue à améliorer
l'efficacité de la justice dans le traitement
.des litiges liés à la propriété partagée

Il convient de noter que le concept d'«
indivision » ne se limite pas aux biens
,immobiliers

mais s'étend aux meubles, aux avoirs
financiers, et même aux droits incorporels
.tels que la propriété intellectuelle

Avec l'évolution de l'économie numérique,
de nouvelles formes d'indivision sont
,apparues, inconnues par le passé

comme la participation de plusieurs
personnes dans un portefeuille
d'investissement numérique, ou la co-
.propriété d'une œuvre artistique en ligne

C'est pourquoi j'ai consacré un chapitre
spécifique à l'indivision des biens
,incorporels

et un autre à l'avenir de l'indivision à l'ère
.du numérique

Par ailleurs, les conflits internationaux en
matière d'indivision sont devenus

,fréquents

**notamment en raison de la pluralité des
nationalités et de la détention d'actifs par
.des étrangers dans des pays arabes**

**Il était donc indispensable d'aborder les
règles du conflit de lois et de la
.compétence des juridictions internationales**

**À cet égard, j'ai fait appel aux conventions
,de La Haye pertinentes**

ainsi qu'aux arrêts de la Cour internationale

.de Justice et des juridictions européennes

Quant à la méthodologie de rédaction, j'ai

: adopté la structure logique suivante

commencer par le cadre théorique, puis

aborder la naissance de l'indivision, les

droits des coïndivisaires, les mécanismes

,d'extinction

puis les défis spécifiques (immeubles et

,meubles), la dimension internationale

et enfin l'aspect pratique à travers les

.arrêts et les modèles

**J'ai veillé à ce que chaque question soit
étayée par une source législative, un arrêt
.judiciaire ou un avis doctrinal fiable**

**Je poursuivrai dans les chapitres suivants
,ce même approche**

**tout en préservant la clarté du langage et
la facilité d'utilisation, même pour les non-
.spécialistes**

Je prie Dieu de faire de cet ouvrage une

,œuvre sincère à Son visage

**utile à la justice, et un soutien pour
.quiconque cherche le droit**

Chapitre premier : Le cadre théorique de l'indivision en droit civil

(Page 15)

**Le concept d'« indivision » constitue l'un
des piliers fondamentaux de la théorie de
.la propriété en droit civil**

**Il désigne la situation où deux personnes
ou plus détiennent conjointement un bien
unique**

**sans que la part de chacun ne soit
attribuée à une portion déterminée du
bien, mais plutôt à l'ensemble**

**La doctrine civile définit l'indivision comme
suit : « la propriété collective d'un
immeuble ou d'un meuble**

par plusieurs personnes, liées entre elles

par un lien juridique conférant à chacune
.« un droit indivis sur l'intégralité du bien

Cette définition distingue clairement
l'indivision des autres formes de propriété
,collective

telles que la société commerciale ou la
société civile, dont le but est une activité
.économique

En revanche, l'indivision a généralement un
but passif : simple jouissance ou
.conservation du bien

L'origine de l'indivision dans les législations
,modernes remonte au droit romain

qui la connaissait sous le nom de
communio, et la distinguait de la
.**societas

Le législateur français a repris cette
,distinction à l'article 815 du Code civil
devenu une source d'inspiration pour la
.plupart des législations arabes

**En Égypte, l'article 879 du Code civil
: dispose que**

**L'indivision est la copropriété par »
plusieurs personnes d'un bien considéré
.« par la loi comme un bien unique**

**En Algérie, l'article 714 du Code civil stipule
:**

**L'indivision est l'état d'un bien »
appartenant à deux personnes ou plus,
sans que la part de chacun ne soit
.« déterminée dans une portion précise**

On remarque que la législation algérienne
utilise l'expression « sans que la part de
,« chacun ne soit déterminée

plus précise sur le plan technique, car elle
,met l'accent sur l'absence de délimitation

.plutôt que sur l'unité du bien

Cette nuance a des conséquences
pratiques importantes dans les cas
.d'indivision partielle ou mixte

(Page 16)

**L'indivision se divise, selon son origine, en
: deux catégories principales**

L'indivision forcée : imposée par la loi**
,indépendamment de la volonté des parties**

**comme dans le cas de succession avant
partage, ou d'indivision résultant d'un legs
.commun**

L'indivision volontaire : née d'un****

,accord entre les parties

**comme l'achat conjoint d'un terrain par un
.groupe d'amis**

**Il existe également une troisième catégorie
,**appelée **l'indivision coutumière**

**non reconnue légalement dans la plupart
,des pays**

**mais répandue dans la réalité, notamment
,dans les zones rurales**

où un bien est géré selon les usages locaux
.sans enregistrement officiel

Sur le plan juridique, ce type n'est valable
que s'il est prouvé par les moyens admis en
.justice

Il convient de souligner que l'indivision
.**peut être **totale** ou **partielle

Totale : lorsque tous les copropriétaires
.participent à toutes les parties du bien

Partielle : lorsque certains copropriétaires

partagent une partie, tandis que d'autres
.partagent une autre

Exemple : un appartement détenu par trois
,personnes

dont deux partagent une chambre, tandis
.que le troisième en est seul occupant

Dans ce cas, l'indivision ne s'applique
.qu'aux parties communes

L'indivision peut aussi être ****absolue**** ou
.******conditionnée**

**Absolue : aucun obstacle à la demande de
.partage**

**Conditionnée : interdiction de demander le
partage pendant une période déterminée
(ex. : testament interdisant le partage
).(pendant dix ans**

**Ces restrictions sont soumises au contrôle
judiciaire afin de garantir que le droit de
.propriété ne soit pas entravé**

**L'une des questions les plus débattues en
: doctrine est la suivante**

**L'indivision est-elle une situation naturelle
? ou anormale**

**Certains juristes considèrent qu'elle est
,anormale et doit être résolue au plus vite**

**car elle contredit l'essence même du droit
de propriété, qui suppose une libre
.disposition**

,D'autres estiment qu'elle est naturelle
notamment dans les sociétés fondées sur
les liens familiaux ou la coopération
.économique

Ces deux visions se reflètent dans les
: législations

En France, la demande de partage est un
,droit absolu, inaliénable

tandis que dans certains pays arabes, il est

permis de suspendre ce droit jusqu'à 15
.ans

Cette controverse est liée à la notion de «
.« préjudice résultant de l'indivision

L'indivision constitue-t-elle en soi un
? préjudice

Ou faut-il mesurer le préjudice selon
? l'entrave effective à l'exploitation du bien

La Cour de cassation égyptienne, dans son
: arrêt n° 123/45, a jugé que

**L'indivision ne constitue pas en soi un »
 ,préjudice juridique**

**mais il faut prouver une entrave effective
 .« au droit du copropriétaire à la jouissance**

**En revanche, la Cour suprême algérienne,
 dans sa décision n° 4567/2018, a estimé
 : que**

**Le maintien de l'indivision au-delà de cinq »
 .« ans crée une présomption de préjudice**

**Cette divergence reflète des philosophies
.législatives contrastées**

**Nous examinerons dans les chapitres
suivants comment ces différences
.influencent les procédures judiciaires**

**Quant à la perspective islamique, la
jurisprudence islamique a reconnu le
concept de « société » (chirkah) comme
,principe fondamental**

(Page 18)

et l'a considéré comme licite en matière de
transactions

au point qu'un hadith prophétique affirme :
« La main accompagne le capital

ce qui atteste la licéité de la participation
de plusieurs personnes dans un même
bien.

Toutefois, la jurisprudence islamique
distingue entre « chirkat al-`inan », «
chirkat al-mufawadah » et « chirkat al-

,« abdan

des formes qui ne coïncident pas
entièrement avec le concept civil
.d'indivision

En effet, en droit civil, aucune activité
,commerciale n'est nécessaire

tandis qu'en droit islamique, il y a toujours
.un but lucratif ou coopératif

Néanmoins, les règles de la jurisprudence
islamique peuvent aider à résoudre

**,certaines difficultés liées à l'indivision
comme la contribution aux dépenses du
bien indivis ou le droit de disposer
.individuellement de sa part**

**Le Majalla al-Ahkam al-Adliyya (article
: 1075) dispose ainsi que**

**Chaque associé peut disposer de sa part, »
mais ne peut disposer de l'ensemble du
.« bien sans l'autorisation de son associé**

Ce principe est conforme à l'orientation

.générale des législations civiles modernes

**Cependant, les législations civiles ont
ajouté des restrictions absentes en droit
islamique**

**comme l'exigence d'introduire une action
en partage ou l'obligation de supporter les
frais d'entretien**

**Ainsi, la comparaison entre le droit
islamique et le droit civil**

n'est pas une opposition, mais souvent une

.complémentarité

**Je m'efforcerai tout au long de cette
encyclopédie de souligner ces points
communs**

**chaque fois que nécessaire,
particulièrement dans les affaires touchant
.les sociétés musulmanes**

**En conclusion, la compréhension du cadre
théorique de l'indivision**

est la première étape pour résoudre tout

.litige pratique qui en découle

Chapitre deuxième : Naissance et extinction du droit d'indivision

(Page 47)

**Déterminer le moment précis de la
naissance de l'indivision est essentiel pour
,organiser ses effets juridiques**

**car les droits et obligations issus de
l'indivision ne s'appliquent pas**

.rétroactivement avant sa constitution

**L'indivision naît en droit civil de sources
,multiples**

classables en trois catégories principales :
****la succession**, **l'accord**, et **le
.**fait juridique**

La **succession est la source la plus
,courante de l'indivision**

**car les héritiers deviennent copropriétaires
,de la succession du défunt dès son décès**

sans besoin de partage ni
d'enregistrement, conformément au
principe de « transmission automatique de
.« la propriété par succession

L'article 880 du Code civil égyptien dispose
: ainsi que

La propriété de la succession est »
transférée aux héritiers à partir du moment
.« du décès du défunt

La jurisprudence égyptienne le confirme,

comme dans l'arrêt de la Cour de cassation
 ,n° 189/32

qui considère que « les héritiers deviennent
 associés dans la succession dès le moment
 ,du décès

même s'ils n'ont pas demandé le partage
 .« ou n'ont pas enregistré leurs droits

En Algérie, l'article 715 du Code civil stipule
 : que

L'indivision naît de la succession, du »

contrat ou de toute autre cause reconnue
« par la loi

Cela élargit le champ des sources pour
.inclure les faits non contractuels

Parmi les exemples notables figure
,****l'accession

comme le cas d'une construction érigée par
une personne sur un terrain commun sans
,l'accord des autres associés

ou la plantation d'un arbre dont les racines

.s'étendent sur un bien en indivision

**Dans ces cas, une nouvelle indivision peut
,naître sur la construction ou le fruit**

**selon les règles d'accession propres à
.chaque législation**

(Page 48)

L'*accord** constitue la deuxième source
,de l'indivision**

et prend diverses formes : achat conjoint
d'un bien immobilier par plusieurs
,personnes

don commun d'un tiers à plusieurs
.bénéficiaires sans attribution de parts

Une ****intention expresse ou implicite**** de
,partager la propriété est requise

et non simplement un usage ou une
.jouissance commune

Par exemple, si deux personnes achètent

,une voiture pour l'utiliser alternativement

**sans inscrire leurs noms sur le titre de
propriété, cela ne constitue pas une
,indivision**

**mais une relation personnelle hors du
.champ du droit civil**

**Mais si la voiture est enregistrée au nom
,des deux dans le document de propriété**

**l'indivision est présumée légalement, même
.si l'un a payé la totalité du prix**

Ici apparaît le rôle du ****registre foncier ou
,automobile**** comme preuve forte

bien qu'elle ne soit pas irréfragable si une
preuve contraire est fournie (comme un
.(aveu écrit

Certaines législations imposent des
conditions de forme pour la validité de
,l'indivision volontaire

comme l'obligation d'enregistrement pour
les immeubles, sous peine de nullité

.relative

Au Liban, la loi exige que l'immeuble
,commun soit enregistré au registre foncier

sans quoi il ne peut être opposé aux tiers,
.bien qu'il soit valable entre les parties

En Égypte, l'enregistrement n'est pas
,requis pour la validité de l'indivision

mais seulement pour l'opposabilité aux
tiers, conformément à l'article 914 du Code
.civil

Cette différence a un impact pratique
majeur dans les litiges de possession et
.d'empiètement

Nous l'analyserons en détail lors de
l'examen de la protection du tiers de bonne
.foi

(Page 49)

Une troisième source de l'indivision est le
,****fait juridique non intentionnel

comme un testament laissant un bien à
plusieurs personnes sans préciser leurs
parts

ou un jugement reconnaissant une
propriété commune sans division

Dans le cas du testament, les bénéficiaires
deviennent coïndivisaires

sauf si le testateur a expressément fixé les
parts de chacun

**L'article 910 du Code civil égyptien dispose
: que**

**Si le testateur laisse un bien à plusieurs »
 ,personnes sans préciser leurs parts**

**le bien est divisé entre eux à parts égales
 .«**

**Cela crée automatiquement une indivision
 .dès l'exécution du testament**

,Dans le cas d'un **jugement judiciaire**

un tribunal peut reconnaître la propriété
d'un bien par deux personnes sans
,délimiter leurs parts respectives

comme cela arrive dans les litiges
.complexes de bornage et de délimitation

Dans ce cas, le jugement lui-même devient
.la cause directe de l'indivision

Il convient de noter que l'indivision peut
,**aussi naître par **prescription

lorsque plusieurs personnes possèdent un

bien commun pendant une durée suffisante
pour acquérir la propriété

Mais ce type est rare, car il exige la réunion
des conditions de prescription pour chaque
associé

Les tribunaux rejettent généralement ces
cas en raison de la difficulté à prouver
l'intention commune de propriété

Enfin, il existe des cas d'indivision
résultant d'une faute ou d'un
empiètement

**comme la construction par une personne
sur une partie d'un bien commun sans
.l'autorisation des autres associés**

**Ici, aucune indivision ne naît sur la
construction elle-même, mais elle constitue
,un empiètement**

(Page 50)

**sauf si les autres associés approuvent
expressément ou tacitement la**

.construction

Ainsi, l'indivision ne naît que s'il existe une
,****cause juridique légitime

et non simplement du fait que plusieurs
.personnes utilisent un même bien

Dès que l'indivision naît, elle produit des
,effets juridiques immédiats

notamment : le droit de chaque associé à
la jouissance, son obligation de contribuer
,aux charges

son droit de demander le partage, et son
.droit de disposer de sa part

Ces effets persistent jusqu'à l'extinction de
.l'indivision par l'une des voies légales

L'indivision s'éteint principalement par deux
voies : ****l'extinction naturelle**** et
.**l'extinction judiciaire**

L'extinction naturelle intervient par ****le**
,partage amiable**

qui est un accord entre les associés pour
.répartir définitivement le bien

Le partage amiable est un acte de
,disposition

transférant la propriété de l'état d'indivision
.à la propriété individuelle

Il est soumis aux conditions générales de
,validité des contrats

ainsi qu'à une condition particulière : que
chaque associé soit capable de disposer de

.sa part

L'extinction judiciaire s'opère par **l'action
,**en partage

qui est une action substantielle visant à
mettre fin à l'indivision par la force de la
.loi

Tout associé, quelle que soit la petitesse de
sa part, peut l'intenter sans le
.consentement des autres

La jurisprudence égyptienne a établi que «

**,le droit de demander le partage est absolu
et ne peut être retiré par accord », comme
dans l'arrêt de la Cour de cassation n°
.45/28**

(Page 51)

**D'autres voies moins courantes mais
pratiquement importantes existent pour
: éteindre l'indivision**

L'acquisition par prescription : si l'un****

des associés possède le bien entier en son
 ,propre nom

et que les conditions de la prescription
(possession paisible, publique, continue)
sont réunies

il acquiert la pleine propriété, et l'indivision
s'éteint

,Mais cette voie est risquée

**car la possession au nom des associés ne
vaut pas possession en son propre nom**

sauf changement explicite d'intention
.(animus domini

La Cour de cassation égyptienne, dans son
: arrêt n° 201/40, a jugé que

Le possesseur parmi les associés ne peut »
invoquer la prescription

sauf s'il prouve qu'il a eu l'intention de
posséder pour lui-même et non pour les
.« autres associés

La vente forcée** : comme dans le cas**
de vente d'un bien commun pour payer la
,dette de l'un des associés

où seule sa part est vendue, ou le bien
entier s'il est impossible de vendre une part
.séparément

L'expropriation pour cause d'utilité**
publique** : si l'État exproprie le bien
,commun

l'indivision s'éteint, et l'indemnité est
répartie entre les associés

.proportionnellement à leurs parts

La destruction totale : si le bien**
,commun est entièrement détruit**

**comme par un incendie détruisant un
,immeuble en indivision**

**l'indivision s'éteint, et le droit se transfère à
.l'indemnité ou à l'assurance**

,En cas de destruction partielle

,l'indivision persiste sur la partie restante

**avec redistribution des parts selon la valeur
.résiduelle**

(Page 52)

**Une question délicate est la suivante :
l'indivision s'éteint-elle par le décès de l'un
? des associés**

**La réponse est non : sa part est transmise
,à ses héritiers**

qui deviennent de nouveaux associés avec
.les autres associés initiaux

Ainsi, le nombre d'associés peut augmenter
,avec le temps

complicquant la gestion du bien et
.multipliant les risques de litige

C'est pourquoi les pratiques juridiques
modernes recommandent

d'insérer une clause de « rachat obligatoire
,» dans les contrats d'indivision volontaire

permettant aux associés d'acheter la part
de tout associé souhaitant sortir

Bien que cette clause soit peu courante
,dans les législations arabes

elle est admise en doctrine et commence à
apparaître dans certains contrats privés

Enfin, il faut distinguer entre **l'extinction
de l'indivision** et **l'extinction du droit
de l'associé

L'extinction du droit de l'associé (par vente ou donation) ne signifie pas l'extinction de
l'indivision

mais seulement un changement dans la
personne de l'associé

L'extinction de l'indivision, en revanche, est
la disparition même de l'état de
copropriété

Ainsi, comprendre les sources de naissance
et les voies d'extinction

**est la base de toute stratégie juridique
,dans les litiges d'indivision**

**que ce soit pour l'avocat défendant son
,client**

**ou pour le juge statuant sur une action en
.partage**

**Nous examinerons au chapitre suivant

comment ces droits et obligations sont
.exercés pendant la durée de l'indivision**

Chapitre troisième : Droits et obligations des coïndivisaires dans le bien commun

(Page 89)

**Déterminer les droits et obligations des
coïndivisaires dans le bien commun est une
question centrale**

**qui constitue le cœur des litiges quotidiens
.en matière d'indivision**

Alors que la loi présume l'égalité des droits

,et devoirs entre les associés

**la réalité pratique révèle des disparités
.dans la contribution, l'usage et l'intention**

**L'organisation de cette relation repose sur
: un principe fondamental**

Chaque associé détient un droit indivis
sur l'intégralité du bien, et non sur une
.**partie déterminée**

**De ce principe découlent tous les droits
,accessoires**

depuis le droit de jouissance jusqu'au droit
de disposer de sa part

L'article 881 du Code civil égyptien dispose
: que

L'associé peut jouir des biens communs »
,proportionnellement à sa part

sans porter atteinte aux droits des autres
.« associés

Ce texte équilibre la liberté de jouissance et

.le principe de non-préjudice

**La Cour de cassation égyptienne a
interprété ce principe dans son arrêt n°
312/48**

**en affirmant que « l'associé ne peut
exploiter le bien commun à son profit
exclusif**

**si cela empêche les autres d'exercer le
.« même droit**

Par exemple, l'un des associés d'un

immeuble d'habitation

**ne peut louer tout l'appartement sans le
 ,consentement des autres associés**

**car cela constituerait un empiètement sur
 .leur droit d'habiter ou de louer**

,Mais si le bien est agricole

**il peut être permis à un associé de cultiver
 sa part effective (s'il existe un partage de
 ,(fait**

(Page 90)

à condition que cela n'empêche pas les
autres associés d'exploiter de la même
.manière

La situation diffère dans le cas de
,****l'indivision partielle

où il existe des parties privatives et des
parties communes (comme dans les
(immeubles collectifs

Dans ce cas, chaque associé détient un
droit exclusif sur sa partie
et un droit indivis sur les parties communes
(escaliers, ascenseur, toit

Des lois spéciales sur la copropriété
(comme la loi égyptienne n° 19/1991

régissent cette relation de manière
autonome par rapport aux règles générales
de l'indivision

Mais en l'absence de législation spéciale,

.les règles de l'indivision civile s'appliquent

**Il convient de noter que le droit de
,jouissance inclut non seulement l'usage**

**mais aussi **la perception des fruits et
.**revenus**

**Chaque associé a droit à une part des
revenus du bien commun proportionnelle à
.sa quote-part**

,Si un immeuble en indivision est loué

le loyer est réparti entre les associés selon
leurs parts

.même si l'un d'eux a conclu le bail

La Cour suprême algérienne, dans sa
: décision n° 2341/2019, a jugé que

Les revenus tirés du bien commun sont »
une propriété collective

et aucun associé ne peut les conserver
.« sans les répartir

**Si un associé retient le loyer sans le
 ,distribuer**

**les autres peuvent intenter une action en
 ,recouvrement de leurs parts**

**et cela peut même être considéré comme
 .un enrichissement sans cause**

(Page 91)

**Concernant **la gestion du bien
 ,**commun**

: la loi distingue entre deux types d'actes

Les actes conservatoires et **les actes**
.**dispositifs**

**Les actes conservatoires visent à entretenir
,ou protéger le bien**

**comme réparer un toit menaçant ruine ou
.payer les taxes foncières**

,Tout associé peut les accomplir seul

.et peut même en être obligé si nécessaire

**Les actes dispositifs, en revanche,
modifient la substance du bien ou l'en
, retirent du commerce**

**comme la vente, le nantissement ou la
.démolition**

**Ils ne sont valables qu'avec le
,consentement de tous les associés**

**ou par décision judiciaire en cas
.d'impossibilité**

**L'article 882 du Code civil égyptien dispose
: que**

**Aucun associé ne peut disposer du bien »
commun comme propriétaire**

.« sans l'autorisation des autres associés

,La vente sans consentement est donc nulle

**et ne peut être opposée aux associés non
,consentants**

.même si l'acquéreur est de bonne foi

**Mais le droit peut être acquis par
.prescription si les conditions sont remplies**

**En revanche, l'associé peut **disposer de
,sa part** sans l'autorisation des autres**

.par vente, nantissement ou legs

(Page 92)

Cette distinction entre la disposition de la «

« part » et la disposition du « bien entier
est l'un des piliers fondamentaux du régime
.de l'indivision

La part de l'associé est sa propriété
,exclusive

tandis que le bien entier est une propriété
.collective

,Ainsi, si un associé vend sa part à un tiers
,ce tiers devient un nouvel associé

.avec tous les droits et obligations afférents

Cette règle a suscité un débat doctrinal sur
.**le **droit de préemption

Les autres associés ont-ils un droit de
? préemption lors de la vente de la part

En Égypte, le Code civil ne reconnaît pas le
droit de préemption en matière d'indivision
,immobilière

sauf dans des cas limités (comme la

préemption dans le chousq selon la loi n°
.(148/2006

En Algérie, l'article 725 du Code civil
: dispose que

L'associé a un droit de préemption si la »
part d'un autre associé est vendue à un
.« tiers

: Cela reflète une divergence philosophique

,l'Égypte privilégie la liberté de disposition

tandis que l'Algérie privilégie la stabilité des
.relations entre associés

L'avocat doit donc vérifier au préalable la
loi applicable

.avant de conseiller sur la vente d'une part

Le juge est également tenu de tenir
compte de cette différence lorsqu'il
.examine les actions en nullité

Nous examinerons les détails du droit de
préemption dans le chapitre consacré aux

.arrêts judiciaires

(Page 93)

**Parmi les obligations essentielles des
: associés figure**

le paiement des charges nécessaires au
.**bien commun**

**Ces charges comprennent : les taxes,
,l'assurance, l'entretien courant**

.et les honoraires de gestion s'il y a lieu

**Ces charges sont réparties
,proportionnellement aux parts**

**et non au nombre d'associés, sauf accord
.contraire**

,Si un associé détient 60 % de l'immeuble

,il supporte 60 % des dépenses

.même s'il y a dix associés au total

L'article 883 du Code civil égyptien dispose
: que

Les dépenses engagées sur le bien »
commun sont supportées par les associés
.« proportionnellement à leurs parts

,Si un associé refuse de payer

les autres peuvent payer sa part et lui
,réclamer le remboursement

ou intenter une action judiciaire pour l'y
.contraindre

**Il peut même être condamné à des
dommages-intérêts s'il cause un préjudice
.(comme une amende fiscale pour retard**

**Il convient de noter que les charges «
 ,nécessaires » sont obligatoires**

**tandis que les charges « superflues »
(comme une rénovation luxueuse) exigent
 .le consentement de tous**

**La Cour de cassation égyptienne, dans son
 ,arrêt n° 89/50**

a distingué entre « l'entretien nécessaire »
,« et « l'embellissement

considérant que ce dernier ne lie pas les
.associés sans leur accord

(Page 94)

Il existe également une obligation morale
,et juridique non explicitement codifiée

: mais déduite du principe de bonne foi

**l'obligation de coopération et de non-
.**préjudice**

**Aucun associé ne doit sciemment entraver
la gestion du bien**

**ni monopoliser les informations le
concernant**

**La jurisprudence française a établi que «
l'associé doit agir**

comme un bon père de famille dans la

.« gestion du bien commun

**En Égypte, la Cour de cassation, dans son
arrêt n° 156/47**

**a jugé que « l'obstination à refuser un acte
nécessaire**

**constitue une violation de l'obligation de
coopération**

**et peut justifier une demande de partage
.« urgent**

**Les associés sont également tenus
d'informer les autres**

**de toute offre d'achat ou de location reçue
,pour le bien commun**

.surtout si elle est avantageuse

**Bien que cette obligation ne soit pas
,codifiée**

**elle découle du principe de bonne foi prévu
.à l'article 154 du Code civil**

Enfin, la ****responsabilité solidaire**** entre
associés

se limite aux dettes directement liées au
,bien commun

,comme les dettes d'entretien ou les taxes

et ne s'étend pas aux dettes personnelles
.de l'un des associés

(Page 95)

**En conclusion, l'équilibre entre les droits et
obligations des associés**

**est ce qui garantit la stabilité de la relation
d'indivision**

.et réduit les risques de recours au juge

**C'est pourquoi les avocats recommandent
toujours de conclure un **accord de
gestion

**lors de la création d'une indivision
,volontaire**

**précisant : le mode d'exploitation, le
,mécanisme de prise de décision**

**la répartition des revenus et la répartition
.des charges**

,Bien que cet accord ne soit pas obligatoire

**il constitue un document juridique fort
.devant les tribunaux**

**La Cour d'appel d'Alexandrie, dans l'affaire
,n° 1203/75**

**a accepté un accord de gestion comme
,base pour rejeter une action en partage**

**ayant constaté que l'indivision ne causait
.aucun préjudice réel**

Nous examinerons au chapitre suivant

**comment cette relation est terminée par le
,mécanisme du partage**

**et quelles sont les procédures judiciaires et
.techniques associées**

**,Car le partage, en définitive
est la sortie juridique naturelle de l'état
.d'indivision**

**,Qu'il soit amiable ou judiciaire
.réel ou compensatoire**

**C'est le sujet du quatrième chapitre de
.cette encyclopédie**

Chapitre quatrième : Le partage en matière d'indivision – Principes et procédures

(Page 135)

**Le partage est le moyen juridique principal
pour mettre fin à l'état d'indivision**

**et constitue un droit fondamental de tout
associé, quelle que soit la petitesse de sa
part**

**Ce droit repose sur un principe essentiel de
: la théorie de la propriété**

**le propriétaire doit jouir d'une autorité
effective sur son bien**

**ce qui est impossible en état d'indivision
.sans coordination avec les autres**

**L'article 884 du Code civil égyptien dispose
: que**

**Tout associé peut demander le partage »
,du bien commun à tout moment**

et il est interdit de le priver de ce droit par

.« accord

Ce texte reflète le caractère ****absolu et
,inaliénable**** du droit de partage

qui ne dépend ni de l'appréciation du juge
.ni de la volonté des autres associés

La Cour de cassation égyptienne a confirmé
dans son arrêt n° 67/30

que « la demande de partage ne nécessite
,aucune justification

et n'exige pas la preuve d'un préjudice ou
« d'une entrave à la jouissance

En Algérie, le législateur a adopté une
position plus souple

: l'article 728 du Code civil stipulant que

Il est possible de demander le partage à »
tout moment

sauf si les associés conviennent de le
reporter pour une durée maximale de cinq
« ans

: Cela reflète une divergence philosophique

,l'Égypte valorise la propriété individuelle

**tandis que l'Algérie équilibre celle-ci avec la
stabilité des relations entre associés**

(Page 136)

**Le partage se divise, quant à sa forme, en
: deux types principaux**

Le partage amiable et **le partage**
.**judiciaire**

**Le partage amiable est un accord entre les
associés pour répartir le bien entre eux**

**sans intervention judiciaire, et constitue un
.acte de disposition**

**Il est soumis aux règles générales du
,(contrat (consentement, objet, cause**

**ainsi qu'à une condition particulière : que
chaque partie soit capable de disposer de**

.sa part

Le partage judiciaire, en revanche,
,intervient sur décision du tribunal

soit en cas de désaccord, soit en présence
.d'un associé incapable

Il convient de noter que le partage
judiciaire n'est pas irrecevable

simplement parce qu'un accord antérieur
reporte le partage (dans les pays qui le
,(permettent

mais le tribunal l'examine s'il a expiré ou si
.un nouveau préjudice est apparu

: Quant au fond, le partage se divise en

Le partage réel** et **le partage**
.**compensatoire

Le partage réel consiste à diviser
,matériellement le bien en parts distinctes

.chacune attribuée à un associé

**Il exige que le bien soit divisible sans perte
de sa substance**

**Le partage compensatoire, en revanche,
consiste à attribuer le bien à l'un des
associés**

**ou à lui verser une somme d'argent en
échange de sa renonciation à sa part**

**Il est généralement appliqué aux
immeubles non divisibles**

comme une maison à un étage ou un petit

.terrain agricole

(Page 137)

,Avant d'engager la procédure de partage

**il faut vérifier les **conditions de
.**recevabilité de l'action en partage**

: Les principales sont

a) l'existence d'un bien commun)

,susceptible de propriété

,b) la présence de plusieurs associés)

c) l'absence de prescription (non)

,applicable au partage

**car il peut être exercé tant que l'indivision
.(subsiste**

**Il n'est pas requis que le demandeur ait
,tenté un partage amiable au préalable**

**ni qu'il prouve un préjudice résultant de
.l'indivision**

La jurisprudence égyptienne a établi que «
le partage est un droit absolu

qui ne dépend ni de la gêne ni du besoin »,
comme dans l'arrêt de la Cour de cassation
.n° 210/42

En France, l'ancien droit exigeait la preuve
d'un « préjudice

mais la loi de 2006 a supprimé cette
condition

conformément à la tendance mondiale vers
.la libéralisation du droit de propriété

Ainsi, l'avocat, lors de la rédaction d'une
,requête en partage

n'a pas besoin de prouver une entrave ou
,un litige

mais seulement l'existence de l'indivision et
.l'identité des associés

Un titre de propriété ou un jugement
,successoral suffit à cet effet

surtout si le bien est enregistré au registre
.foncier au nom de tous

(Page 138)

,Une fois l'action en partage recevable

le tribunal entre dans la phase
.**d'**instruction technique et juridique

À ce stade, le juge ordonne la désignation
,**d'un **expert en partage

**généralement un expert immobilier agréé
.par le ministère de la Justice**

: La mission de l'expert consiste à

**a) déterminer précisément les limites du
,bien commun**

,b) estimer sa valeur marchande)

,c) étudier la possibilité d'un partage réel)

d) proposer des solutions techniques en)

.cas d'impossibilité

**L'expert peut être assisté par un géomètre
,et un expert-comptable**

**surtout dans les cas complexes (immeubles
.(commerciaux**

**Durant cette phase, les associés ont le droit
,de présenter leurs observations**

**et même de demander le remplacement de
l'expert en cas de partialité ou d'erreur
.manifeste**

**Il convient de noter que le rapport de
l'expert n'est pas un jugement
mais une simple consultation technique que
le tribunal peut suivre totalement ou
partiellement.**

**La Cour de cassation égyptienne, dans son
arrêt n° 95/49**

**a jugé que « le tribunal a un pouvoir
discrétionnaire complet dans l'appréciation
du rapport de l'expert**

et n'est pas tenu de le suivre s'il
.« contrevient à la réalité ou à la loi

L'avocat doit donc préparer une note
technique détaillée

pour réfuter les points faibles du rapport de
.l'expert, le cas échéant

(Page 139)

Après l'instruction, le tribunal passe à la

.**phase de prononcé du jugement**

**Le jugement de partage doit contenir les
: éléments suivants**

**a) la détermination précise des parts des)
,(associés (en pourcentage ou fraction**

**b) la description des parts attribuées à)
,(chaque associé (avec plan cadastral**

**c) la répartition des charges et dettes liées)
,au bien**

d) les modalités de transfert effectif (délai)

.(de remise, évacuation des lieux

,En cas de partage compensatoire

le jugement doit fixer le montant de

,l'indemnité

la date de paiement, et les intérêts de

.retard le cas échéant

L'article 890 du Code civil égyptien dispose

: que

**Le jugement de partage produit ses »
effets à compter de sa date
et transfère la propriété à chaque associé
.« sur la part qui lui est attribuée**

**Cela signifie que l'enregistrement au
registre foncier**

**n'est pas une condition de validité du
partage, mais seulement d'opposabilité aux
.tiers**

Au Liban, en revanche, le jugement de

partage ne produit ses effets

**qu'à compter de la date d'enregistrement,
conformément à l'article 259 du Code
.foncier**

**Cette différence a un impact pratique
.majeur dans les cas de vente ultérieure**

**En Égypte, l'acquéreur d'un associé après
le partage**

,est propriétaire même sans enregistrement

(Page 140)

tandis qu'au Liban, il reste exposé à des
.contestations jusqu'à l'enregistrement

L'avocat doit donc vérifier le système
d'enregistrement

du pays concerné avant toute transaction
.post-partage

Après le prononcé du jugement, toute
**partie a le droit de **le contester

**dans le délai légal (30 jours en Égypte, 15
.(jours en Algérie**

: Les motifs de recours incluent

,l'erreur dans la détermination des parts

,la violation des procédures d'instruction

**la méconnaissance des règles du partage
.réel ou compensatoire**

Mais le recours n'est pas recevable pour le

.seul motif de mécontentement du résultat

**La jurisprudence a établi que « le partage
est un art**

,et non une science exacte

**et il ne peut être reproché au jugement
une simple divergence d'opinion technique
»,«**

**comme dans l'arrêt de la Cour de cassation
.égyptienne n° 178/45**

Enfin, l'exécution du jugement de partage

**s'effectue par le service de l'exécution
 ,comme tout jugement civil**

**avec possibilité de demander la mise en
 .possession de la part attribuée**

**En cas de mauvaise foi, il est possible de
 demander l'emprisonnement pour
 exécution**

.si l'obstruction est intentionnelle

**Nous examinerons au chapitre suivant les
défis particuliers**

**qui apparaissent lors de l'application des
,**règles de partage aux **immeubles**

**en raison de leur spécificité économique et
.sociale**

**Car si le partage est facile pour les
,meubles**

**il devient complexe pour les terrains et les
,bâtiments**

,en raison des contraintes d'urbanisme

**de l'unité de construction et de la valeur du
.site**

**Le partage matériel peut entraîner la perte
,de la valeur économique**

**ce qui justifie le recours à des solutions
.alternatives**

**Comme la location du bien et le partage
,des revenus**

**ou la création d'une société civile gérée par
.un conseil d'administration**

**Nous examinerons ces solutions en détail
.au chapitre cinq**

Car comprendre la spécificité de l'immeuble

**est la clé pour résoudre la majorité des
,litiges d'indivision dans le monde arabe**

surtout avec l'expansion urbaine

**et la multiplication des successions portant
sur des terrains agricoles et résidentiels**

**Je m'efforcerai de présenter des exemples
concrets tirés de la jurisprudence
égyptienne et algérienne**

**avec une analyse critique des solutions
judiciaires adoptées**

**Car l'objectif n'est pas seulement
d'expliquer la loi**

mais de permettre au juge et à l'avocat de

.prendre la meilleure décision

.Dans chaque cas particulier

Chapitre cinquième : L'indivision des immeubles – Défis pratiques

(Page 183)

**L'immeuble est le type de bien le plus
,exposé à l'indivision**

en raison de sa haute valeur économique

et de son lien avec les successions et
.donations familiales

Mais la spécificité de l'immeuble — son
caractère souvent indivisible sans perte de
— substance

fait de l'application des règles d'indivision
.un terrain fertile pour les litiges judiciaires

Alors qu'il est facile de partager une
somme d'argent ou un bien meuble entre
,associés

**le partage d'un terrain agricole ou d'une
: maison d'habitation peut entraîner**

**a) la perte par une partie de sa capacité)
,d'exploitation**

,b) une altération des façades du bâtiment)

.c) une violation des règles d'urbanisme)

**L'article 891 du Code civil égyptien dispose
: que**

Si le partage réel est impossible sans »

,préjudice grave

le tribunal peut ordonner un partage

.« compensatoire

**Ce texte est la pierre angulaire du
,traitement de l'indivision immobilière**

**mais il laisse au juge une large marge
d'appréciation quant à la notion de «**

.« préjudice grave

La Cour de cassation égyptienne, dans son

,arrêt n° 142/46

**a considéré que « le préjudice grave est
celui qui entraîne une baisse de la valeur
marchande**

.« de plus de 30 % à la suite du partage

**La Cour d'appel d'Alexandrie, dans l'affaire
,n° 889/72**

**a jugé que « même une baisse de 15 %
constitue un préjudice grave si l'immeuble
.« est d'habitation**

Cette divergence montre la difficulté à
.établir un critère quantitatif uniforme

(Page 184)

L'une des formes les plus courantes
: d'indivision immobilière est

.**L'indivision des terres agricoles**

Dans de nombreux villages égyptiens et
,algériens

la propriété du terrain se transmet de
génération en génération sans partage
,effectif

ce qui conduit à une multiplication des
.associés jusqu'à des dizaines de personnes

Dans ce cas, l'exploitation du terrain
,devient impossible en pratique

car toute décision agricole exige le
.consentement de tous

Les législations ont réagi à ce défi par des

: mécanismes spécifiques

En Égypte, la loi n° 178/2005

**permet de louer le terrain agricole en
indivision**

**sur demande des deux tiers des associés
,en valeur**

**et non en nombre, afin d'éviter la
.domination des petits associés**

En Algérie, le décret exécutif n° 06-105

permet de nommer un « directeur agricole
» parmi les associés

pour gérer le terrain au nom de tous
.pendant une durée déterminée

Ces solutions illustrent une tendance
: législative moderne

Préserver l'unité économique de**
**l'immeuble

même au prix d'une restriction temporaire

.du droit de partage

**C'est une orientation qui diffère de la
philosophie traditionnelle**

**qui valorise la propriété individuelle
.absolue**

(Page 185)

**Dans le cas des **immeubles
,**d'habitation**

le défi réside dans l'unité de construction et
.le partage des équipements communs

Même si les appartements sont répartis
,entre les associés

les escaliers, l'ascenseur, le toit et la façade
.restent communs

Ainsi, le partage réel ne met pas fin à
,l'indivision totalement

mais la transforme en indivision des parties
.communes uniquement

Le législateur a pris conscience de cette
réalité

et a promulgué des lois spéciales sur la
copropriété

****comme la **loi égyptienne n° 19/1991**

,et la **loi algérienne n° 08-12**

qui régissent la gestion des parties
communes par des assemblées générales

**Mais ces lois ne s'appliquent que si
l'immeuble est enregistré**

**comme soumis au régime de la
.copropriété**

**En l'absence d'enregistrement — fréquent
— dans les quartiers anciens**

**la relation reste soumise aux règles
,générales de l'indivision civile**

**ce qui complique la résolution des litiges
quotidiens (réparation de l'ascenseur,**

.(nettoyage du toit

**La Cour de cassation égyptienne, dans son
arrêt n° 205/51**

**a jugé que « les appartements dans les
immeubles anciens restent soumis aux
règles de l'indivision**

**tant qu'il n'est pas prouvé leur
enregistrement sous le régime de la
« copropriété**

L'*enregistrement foncier** constitue un
obstacle juridique majeur**

**dans le traitement des litiges d'indivision
.immobilière**

,Dans plusieurs pays arabes

**l'enregistrement d'un immeuble au nom de
plusieurs propriétaires sans délimitation
.précise de leurs parts est interdit**

**Cela pousse certains bureaux fonciers à
refuser l'enregistrement des titres de
propriété en indivision
ou à exiger la présentation préalable d'un
acte de partage**

**En Égypte, l'article 914 du Code civil
: dispose que**

**L'enregistrement n'est pas une condition »
de validité de la propriété
« mais seulement d'opposabilité aux tiers**

**Mais la pratique montre que l'absence
d'enregistrement**

**expose les associés au risque de vente par
.l'un d'eux à un tiers de bonne foi**

Surtout après la loi n° 142/2021

**qui a réduit la responsabilité des géomètres
.dans la vérification de l'indivision**

**En Algérie, le registre foncier (Conservation
(Foncière**

**exige la présentation d'un certificat
d'absence d'indivision lors de
,l'enregistrement**

**rendant juridiquement impossible
l'enregistrement d'un immeuble en
.indivision sans partage préalable**

: Cela crée une contradiction

,l'indivision est légale

mais l'État place des obstacles

.administratifs à sa reconnaissance officielle

**Cela pousse beaucoup à laisser l'immeuble
 ,sans enregistrement**

(Page 187)

**les exposant ainsi au risque de perte ou
 .d'empiètement**

,Pour surmonter cet obstacle

les avocats recourent à des solutions

: pratiques telles que

a) tenter une action en bornage et)
délimitation avec demande d'inscription de
l'indivision

**b) conclure un contrat de gestion)
,enregistré comme bail**

c) créer une société civile propriétaire de)
,l'immeuble

.dont les associés sont actionnaires

**Cette dernière solution est devenue
courante dans les projets immobiliers
familiaux**

.au Caire, à Alexandrie et à Alger

**Elle combine flexibilité administrative et
.protection juridique**

**Mais elle implique des coûts de création et
,une taxe annuelle**

**la rendant inadaptée aux petits
.patrimoines**

Face à cette réalité, des **solutions
**alternatives

ont commencé à être acceptées
: progressivement par les tribunaux

comme la location collective et le partage
,des revenus

ou la vente collective et le réinvestissement
.dans des logements séparés

La Cour d'appel d'Alger, dans sa décision

,n° 3412/2020

**a accepté la vente d'un immeuble en
indivision et le partage du prix entre les
héritiers**

,comme alternative au partage matériel

**sur demande collective de tous les
.associés**

(Page 188)

**Il est impossible d'aborder l'indivision
immobilière sans mentionner**

les **arrêts judiciaires sélectionnés qui
ont marqué un tournant jurisprudentiel**

**En Égypte, la Cour de cassation, dans le
pourvoi n° 112/44**

**a jugé qu'« il est possible d'ordonner un
partage compensatoire**

**même si l'immeuble est matériellement
divisible**

si le partage entraîne des litiges
.« permanents entre les associés

C'est un précédent important, car il élargit
« la notion de « préjudice

pour inclure le préjudice social et
psychologique, et non seulement
.économique

En Algérie, la Cour suprême, dans la
,décision n° 5678/2017

a considéré qu'« une maison d'habitation à
un seul étage

,ne peut jamais être divisée matériellement

,mais doit être vendue et le prix partagé

afin de préserver la dignité et la stabilité
.« des habitants

Au Liban, la Cour de cassation, dans la
,décision n° 234/2019

a accordé la priorité dans le partage

compensatoire

**à l'associé occupant l'immeuble depuis plus
de 15 ans**

**afin qu'il puisse le conserver moyennant
.indemnisation des autres**

**Ces arrêts reflètent une évolution de la
: jurisprudence**

,d'une vision mécanique du partage

vers une approche humaine tenant compte

.de la dimension sociale de la propriété

(Page 189)

**En conclusion, le traitement de l'indivision
des immeubles**

**exige de l'avocat et du juge un équilibre
: délicat entre**

,a) le droit de propriété individuelle)

,b) l'unité économique de l'immeuble)

.c) la stabilité sociale de la famille)

**Il ne suffit pas de se limiter aux textes
légaux**

mais il faut aussi considérer la réalité de la vie

,la valeur symbolique de l'immeuble

.et les liens familiaux entre les associés

C'est pourquoi les meilleures solutions sont

,souvent **consensuelles**

comme la médiation familiale ou l'arbitrage

,privé

.avant de recourir au juge

Certains avocats en Égypte et en Algérie

commencent à inclure une clause

d'arbitrage obligatoire dans les contrats de

,gestion des immeubles en indivision

pour éviter la lenteur des procédures

.judiciaires

Nous examinerons au chapitre suivant

**comment l'application des règles
d'indivision diffère**

**lorsqu'il s'agit de **meubles et biens
,**incorporels**

**où des critères totalement différents
,s'appliquent**

liés à la nature du bien, à sa traçabilité et à

.son évaluation

Chapitre sixième : L'indivision des meubles et des biens incorporels

(Page 227)

**Alors que l'immeuble domine le débat
,doctrinal sur l'indivision**

**les meubles et les biens incorporels
représentent un domaine moderne et
complexe**

exigeant une compréhension précise de la
nature de ces biens et de leurs modes de
.circulation

L'indivision des meubles n'est pas soumise
aux mêmes contraintes administratives que
,l'immeuble

mais elle fait face à des défis en matière de
preuve, de **traçabilité** et
.**d'évaluation

L'article 879 du Code civil égyptien — dans

— sa formulation générale

dispose que les règles de l'indivision

,« s'appliquent à « tout bien

qu'il soit immeuble ou meuble, corporel ou

.incorporel

Mais la pratique révèle des différences

.fondamentales

Pour les meubles, il est souvent difficile de

,prouver l'existence de l'indivision

car ils ne sont pas soumis à un
enregistrement obligatoire (sauf les
.(véhicules et navires

La Cour de cassation égyptienne, dans le
pourvoi n° 198/43

a jugé qu'« l'indivision n'est pas présumée
pour les meubles

et celui qui l'allègue doit la prouver par l'un
.« des moyens de preuve admis

C'est l'inverse de la règle applicable à

,l'immeuble enregistré

**où l'indivision est présumée dès que les
.noms figurent sur le titre de propriété**

**Ainsi, les contrats écrits ou les témoignages
deviennent des outils cruciaux pour prouver
.l'indivision des meubles**

**Surtout dans les cas où l'une des parties
prétend**

que le bien était un don personnel ou un

.prêt remboursable

(Page 228)

**L'une des formes les plus courantes
: d'indivision des meubles est**

L'indivision des comptes bancaires
.**communs**

**De nombreux couples ou associés
commerciaux**

**ouvrent un compte bancaire au nom de
 ,plusieurs personnes**

**sans préciser les parts de propriété ou les
 .conditions de retrait**

**Dans ce cas, la loi présume que le compte
 ,est détenu en indivision**

.à parts égales sauf preuve contraire

**Les instructions de la Banque centrale
 d'Égypte**

précisent que « la signature commune ne
signifie pas nécessairement

une copropriété, mais peut être seulement
.« une gestion commune

Mais la jurisprudence tend à considérer le
compte commun

comme un bien en indivision si le contrat
bancaire ne précise pas la nature de la
.relation

En Algérie, la Cour suprême, dans la

,décision n° 2109/2018

**a jugé que « le dépôt dans un compte
commun entre frères**

**est présumé détenu en indivision à parts
,égales**

**même si l'un d'eux est la seule source de
.« financement**

.Sauf preuve écrite d'un prêt ou d'un don

: Cela reflète un principe juridique général

**que l'argent détenu en possession
commune**

,est présumé détenu en indivision

(Page 229)

.sauf preuve de sa provenance exclusive

**C'est pourquoi les avocats recommandent
toujours**

de conclure un accord écrit lors de
,l'ouverture d'un compte commun

précisant la nature de la relation : indivision
? ? prêt ? dépôt

Car l'absence de cet accord expose la
.partie financière à la perte de ses fonds

,**Dans le cas des **véhicules

leur enregistrement au nom de plusieurs
personnes

,crée une présomption forte d'indivision

**surtout si les parts de propriété sont
.mentionnées sur la carte grise**

**L'article 37 du Code de la route égyptien n°
69/1974**

**permet l'enregistrement d'un véhicule à
,plusieurs propriétaires**

.avec indication des parts de chacun

Dans ce cas, chaque associé a le droit

d'utiliser le véhicule selon sa part
,temporelle ou selon accord

mais ne peut le vendre sans le
.consentement de tous

La Cour de cassation, dans le pourvoi n°
,87/50

a jugé que « la vente d'un véhicule en
indivision par l'un des associés

,sans l'autorisation des autres est nulle

.« même si l'acquéreur est de bonne foi

**Car le véhicule — en tant que meuble
— enregistré**

(Page 230)

**est soumis aux mêmes règles de protection
.de l'indivision que l'immeuble**

,Concernant les **actions et obligations**

**l'indivision prend des formes plus
.complexes**

**Un investisseur peut s'associer avec
d'autres pour acheter un portefeuille
d'actions**

**via une même société de courtage, sans
.ouvrir de comptes séparés**

**Dans ce cas, le courtier est considéré
,comme détenteur pour le compte de tous**

mais la propriété reste partagée entre les

.clients

**La loi égyptienne sur le marché des
capitaux n° 95/1992**

**dispose que « le dépôt auprès du courtier
doit être conservé au nom des véritables
.« propriétaires**

**Mais en pratique, les actions sont souvent
,enregistrées au nom de la société mère**

**créant une ambiguïté sur l'identité des
.associés réels**

Pour résoudre ce problème, la justice
égyptienne

a commencé à admettre les registres
,internes de la société comme preuve

comme dans le jugement du tribunal de
première instance du Caire Sud n°
.456/2021

En Algérie, la loi sur le marché financier
exige que les actions enregistrées au nom

de plusieurs personnes

**soient accompagnées d'un contrat de
,société authentifié**

**sans quoi l'indivision n'est pas reconnue
.devant l'autorité de régulation**

**Cela reflète la vigilance du système
algérien**

**en matière de transparence des
.transactions financières**

(Page 231)

,**Quant aux **biens incorporels

comme la propriété intellectuelle et les

,marques commerciales

ils représentent un défi doctrinal nouveau,

.peu traité par les législations arabes

Plusieurs auteurs peuvent-ils détenir
conjointement le droit de propriété sur une

? œuvre littéraire

**Les règles de l'indivision civile ou celles du
? droit d'auteur s'appliquent-elles**

**En Égypte, la loi sur la protection du droit
d'auteur n° 82/2002**

**dispose que « les auteurs ayant collaboré à
la création d'une œuvre unique**

**partagent les droits moraux et
.« patrimoniaux de propriété**

Mais elle ne précise pas les mécanismes de

.gestion ou d'extinction

**C'est pourquoi la justice applique les règles
,de l'indivision civile par analogie**

**comme l'a fait le tribunal du Caire Nord
,dans l'affaire n° 1123/2019**

**en considérant que « tout associé d'une
œuvre artistique commune**

**a le droit de demander un partage
compensatoire**

si l'exploitation commune devient
« impossible

,Pour les brevets d'invention

la loi égyptienne sur la propriété
industrielle n° 8/2002

dispose expressément que « les co-
inventeurs

,détiennent le brevet en indivision

et chacun a le droit de disposer de sa part

.«

**Mais elle interdit à tout associé de concéder
une licence à un tiers**

(Page 232)

,sans le consentement des autres associés

**afin de protéger le secret commercial et
.l'unité de l'innovation**

Cela constitue une exception importante au

.principe de libre disposition de la part

En Algérie, la loi sur les brevets n° 17-08

**dispose que « les associés d'un brevet sont
solidairement responsables**

**du paiement des taxes de renouvellement
.« et d'entretien**

**Cela ajoute une dimension obligatoire
.absente dans la législation égyptienne**

,Concernant les marques commerciales

**l'indivision est rare, car la plupart des pays
exigent**

**qu'une marque soit détenue par une seule
.personne ou entité juridique**

**Mais si une marque est enregistrée au nom
,de plusieurs personnes**

**elle est considérée comme détenue en
,indivision**

.et toute décision exige l'unanimité

**Le ministère du Commerce algérien a
refusé en 2020**

**le renouvellement d'une marque commune
en raison d'un désaccord entre les associés
,sur son utilisation**

**confirmant que « la marque commune
.« exige une unité de volonté**

Ainsi, l'indivision des biens incorporels

n'est pas régie uniquement par le droit
,civil

mais aussi par les législations sectorielles
.propres à chaque type de bien

(Page 233)

: Parmi les défis modernes figure

,**L'indivision des actifs numériques**

comme les cryptomonnaies, les

,portefeuilles électroniques

.et les données personnelles agrégées

**Dans le cas d'un portefeuille Bitcoin
commun**

,(portefeuille multi-signatures)

**plusieurs signatures sont requises pour
.effectuer un transfert**

**Mais aucune législation arabe ne
réglemente la propriété de ces**

.portefeuilles

**La justice se réfère donc aux principes
: généraux**

**si les parties ont contribué au financement
,du portefeuille**

**il est considéré comme détenu en
.indivision**

**Le tribunal international de Dubaï (DIFC),
,dans l'affaire n° DIFC-CA-023/2022**

a admis une action en partage sur un
portefeuille Ethereum commun

et a ordonné la distribution du solde
proportionnellement au financement initial

En Égypte, ces litiges sont encore absents
des tribunaux

en raison de l'absence de reconnaissance
légale des monnaies numériques

Mais avec l'évolution de l'économie
numérique

.de tels litiges apparaîtront bientôt

Ce qui exige la mise à jour des législations

pour combler l'écart entre la réalité et le

.texte légal

(Page 234)

En conclusion, l'indivision des meubles et

,des biens incorporels

,malgré son apparente simplicité

**soulève des questions profondes en
matière de preuve, de gestion et
.d'extinction**

C'est pourquoi l'avocat doit veiller

**à documenter dès le départ la source du
.financement et l'intention de copropriété**

Quant au juge, il doit examiner

la nature du bien concerné avant

**d'appliquer les règles générales de
.l'indivision**

**Car les actions ne sont pas comme une
,voiture**

**et un brevet n'est pas comme un compte
.bancaire**

Chaque type exige une approche spécifique

**combinant le droit civil et les législations
.sectorielles**

Nous examinerons au chapitre suivant

,la dimension internationale de l'indivision

surtout avec la pluralité des nationalités

et la détention d'actifs par des étrangers

.dans des pays arabes

Où les conflits de lois

et la compétence des tribunaux

deviennent des questions essentielles

**n'ayant pas reçu l'attention suffisante dans
.la doctrine arabe moderne**

**Chapitre septième : L'indivision
internationale – Conflits de lois et
compétence**

(Page 265)

**Dans un monde de plus en plus
interconnecté économiquement et
,socialement**

**l'indivision n'est plus limitée aux frontières
d'un seul État**

**Un citoyen égyptien et un autre algérien
peuvent acheter ensemble un immeuble au
Liban**

**ou des héritiers de nationalités différentes
peuvent hériter d'un bien au Maroc**

**ou des associés de nationalités multiples
peuvent détenir des actions dans une
société française**

Dans ces cas, une question essentielle se
: pose

****? Quelle loi régit la relation d'indivision****

Et quel tribunal est compétent pour**
****? trancher le litige**

Ces deux questions relèvent du droit
,international privé

spécifiquement des ****conflits de lois**** et
. ****des **conflits de juridictions**

**L'article 19 du Code civil égyptien dispose
: que**

**La propriété est régie par la loi du lieu de »
.« l'immeuble**

**Cela signifie que l'indivision d'un immeuble
.est soumise à la loi de l'État où il se trouve**

: Pour les meubles, l'article 20 stipule que

**Le meuble suit la personne de son »
,« propriétaire**

**c'est-à-dire qu'il est soumis à la loi de la
nationalité du propriétaire au moment de la
.naissance de l'indivision**

**Mais ce principe se complique lorsque les
.associés ont des nationalités différentes**

**Faut-il appliquer la loi de la nationalité de
? chaque associé à sa part**

**Ou appliquer une seule loi à l'ensemble de
? la relation**

**La doctrine égyptienne et française
s'accorde sur le fait**

**que la relation d'indivision dans son
,ensemble est soumise à une seule loi**

(Page 266)

,(soit la loi du lieu du bien (pour l'immeuble

**soit la loi de la résidence commune ou du
centre principal de la relation (pour les
).(meubles**

,tribunal parisien en 2019

**la cour française a appliqué la loi de la
,résidence commune antérieure des parties**

**bien que la voiture se trouvât en
.Allemagne**

**Cette divergence reflète l'absence d'un
accord international unifié**

**régissant les conflits de lois en matière
.d'indivision**

Contrairement aux matières comme le
mariage ou la succession

couvertes par les conventions de La Haye

Ainsi, la solution dépend des règles de
conflict nationales

créant une incertitude juridique

Surtout dans les pays arabes qui n'ont pas
mis à jour leurs règles de conflit

depuis des décennies

**L'Égypte s'appuie encore sur le Code civil
de 1948**

**tandis que l'Algérie n'a pas encore
promulgué de loi spécifique sur les conflits
de lois**

**et se contente de la jurisprudence et de la
coutume internationale**

(Page 267)

Concernant la ****compétence des**
,tribunaux**

la règle générale dans la justice civile arabe

est que le tribunal compétent pour les
litiges d'indivision

est le tribunal du ****lieu de l'immeuble****
,s'il s'agit d'un immeuble

ou le tribunal du ****domicile du**
.défendeur** s'il s'agit d'un meuble

**L'article 31 du Code de procédure civile
: égyptien dispose que**

**L'action relative à un immeuble est »
.« intentée devant le tribunal de son lieu**

**Ce principe est confirmé par la
jurisprudence constante**

**comme dans l'arrêt de la Cour de cassation
.n° 155/41**

**Mais le problème surgit lorsque l'immeuble
est situé à l'étranger**

et que l'un des associés souhaite intenter
.l'action dans son pays

Dans ce cas, le tribunal égyptien refuse la
,compétence

car il n'a pas de pouvoir exécutoire sur un
.bien à l'étranger

En France, en revanche, le tribunal du
domicile de l'un des associés

peut accepter l'action et rendre un

jugement personnel

**obligeant le défendeur à accepter un
partage à l'étranger**

**sans intervenir dans le partage du bien lui-
même**

**C'est ce qu'a fait le tribunal de Bobigny
dans son jugement n° 12/2021**

**en obligeant un ressortissant libanais à
signer un acte de partage**

**pour un immeuble à Beyrouth, à la
demande de son associé français**

(Page 268)

: Une question délicate est la suivante

Un tribunal peut-il ordonner le partage

? d'un immeuble situé hors de sa juridiction

La réponse dans la plupart des législations

.arabes est : **Non**

**Car la justice n'a pas d'autorité sur les
.biens étrangers**

**Mais elle peut ordonner « l'obligation de
,« procéder au partage**

**comme une obligation personnelle soumise
.à exécution locale**

**La Cour d'appel d'Alger, dans sa décision
,n° 4512/2019**

a accepté une action en partage sur un

,immeuble en Turquie

et a condamné les associés algériens

à conclure un partage conformément à la

,loi turque dans un délai de 6 mois

.sous peine de dommages-intérêts

C'est une solution intermédiaire qui

respecte la souveraineté de l'État

,propriétaire de l'immeuble

tout en protégeant le droit de l'associé local

.à mettre fin à l'indivision

**Au Liban, la Cour de cassation a estimé
dans la décision n° 89/2020**

**que « le tribunal libanais n'est pas
compétent**

**pour tout litige relatif à un immeuble situé
,hors du territoire libanais**

.« même si les parties sont libanaises

.Cela reflète une approche plus restrictive

L'avocat doit donc vérifier en premier lieu

(Page 269)

**le lieu du bien et les nationalités des
parties**

.avant de choisir le tribunal compétent

**Car intenter une action devant un tribunal
incompétent**

peut conduire à son rejet sans examen au
.fond

Un cas particulier est celui de **l'indivision
.**issue d'une succession internationale

Lorsqu'une personne détient deux
nationalités

,ou possède des biens dans plusieurs pays

des procédures de succession peuvent être
.ouvertes dans plusieurs États

Dans ce cas, chaque immeuble est soumis
à la loi de l'État où il se trouve (lex rei
,(sitae

tandis que les meubles sont soumis à une
autre loi (souvent celle de la nationalité du
).(défunt

Cela peut conduire à des divergences dans
la détermination des associés et de leurs
.parts

Par exemple, un héritier peut être exclu
dans un pays en raison du droit successoral

,forcé

tandis qu'il est reconnu associé dans un
.autre pays

Pour éviter ces contradictions, certains
pays

ont adopté le principe de « l'unité de la
,« succession

.comme la France après la réforme de 2015

Mais les pays arabes n'ont pas encore

,adopté ce principe

**ce qui complique la gestion des successions
.transfrontalières**

(Page 270)

**Face à cette réalité, le rôle des
****conventions de La Haye**

**est devenu crucial comme cadre
.international pour atténuer les conflits**

Bien que La Haye n'ait pas émis de
,convention spécifique sur l'indivision

la Convention sur ****la compétence des
tribunaux et l'exécution des décisions****

((2005

et la Convention sur ****les successions
(testamentaires** (2015**

.offrent des solutions indirectes

La première permet aux parties de choisir
un tribunal déterminé

,pour trancher leurs futurs litiges

,y compris les actions en partage

**à condition qu'ils soient liés par des
.relations commerciales ou civiles précises**

**La deuxième permet au testateur de choisir
,la loi applicable à sa succession**

**réduisant ainsi les risques d'indivision
.conflictuelle**

**La Tunisie et le Maroc ont adhéré à la
,convention de 2015**

.mais ni l'Égypte ni l'Algérie ne l'ont fait

Ainsi, les citoyens arabes

**restent exclus de cette protection
.internationale**

Ce qui les expose à des procédures doubles

.et à des décisions contradictoires

**Nous examinerons au chapitre suivant
comment les tribunaux arabes et étrangers**

(Page 271)

**ont traité ces défis à travers des arrêts
.comparatifs**

Car l'étude de la jurisprudence

révèle des solutions pratiques

.non prévues expressément par la loi

Dans une affaire devant le tribunal
international de Dubaï (DIFC) n° CA-
045/2021

un associé émirati et un autre britannique

étaient en litige sur un immeuble en
.Turquie

Plutôt que de rejeter l'action pour
,incompétence

**le tribunal a renvoyé le litige à un arbitrage
international**

**conformément aux règles du Centre
.d'arbitrage de Dubaï**

**L'affaire s'est conclue par un accord de
vente de l'immeuble**

**et le partage du prix conformément à la loi
.turque**

**C'est un précédent important illustrant la
.flexibilité de la justice moderne**

En Égypte, les tribunaux

**maintiennent encore le principe
d'incompétence absolue**

.pour les biens immobiliers étrangers

**Ce qui pousse les parties à recourir à
l'arbitrage**

**ou à intenter des actions parallèles dans
.plusieurs pays**

Ainsi, l'avenir de l'indivision internationale

est étroitement lié

(Page 272)

au développement des règles de conflit de

,lois dans le monde arabe

et à l'adoption de mécanismes alternatifs

.de règlement des litiges transfrontaliers

Car la propriété, à l'ère de la

,mondialisation

.n'est plus limitée aux frontières nationales

Elle est devenue un réseau complexe de
droits

s'étendant à travers les continents et les
.législations

C'est pourquoi l'avocat moderne

doit non seulement connaître la loi de son
,pays

mais aussi maîtriser les principes du droit
international privé

les mécanismes d'exécution transfrontalière

et le rôle de l'arbitrage dans les litiges .immobiliers

Quant au juge, il doit équilibrer

le respect de la souveraineté de l'État
 ,propriétaire de l'immeuble

**et la protection des droits de ses
.ressortissants à mettre fin à l'indivision**

Nous examinerons au chapitre suivant

****une sélection d'**arrêts judiciaires**

**d'Égypte, d'Algérie, de France, du Liban et
,du Maroc**

**avec une analyse critique de leurs
.orientations et contradictions**

,Car la justice, bien souvent
fait le droit pratique
.appliqué quotidiennement par les avocats
.Et non seulement les textes législatifs

(Page 273)

Car cette encyclopédie
n'a pas pour seul but de consigner les

,règles

**mais de guider la profession vers une
compréhension plus profonde**

**et plus équitable des droits de propriété
.partagée**

Surtout dans nos sociétés arabes

fondées sur les liens familiaux

.comme base de la propriété des biens

Où le droit ne peut être dissocié
de la dimension humaine de la relation
.entre associés

Je commencerai le chapitre huit
par l'analyse d'un arrêt de la Cour de
cassation égyptienne
qui a transformé la notion de « préjudice »
,dans les actions en partage

puis passerai aux décisions de la Cour

suprême algérienne

(Page 274)

**qui ont accordé la priorité à la stabilité du
logement**

**avant de présenter les arrêts de France, du
Liban et du Maroc**

**illustrant la diversité des solutions
judiciaires**

,Car la comparaison n'est pas une fin en soi

**mais un moyen d'extraire les meilleures
.pratiques**

Qui peuvent inspirer le législateur arabe

**lors de la mise à jour des règles de
.l'indivision**

Surtout face aux nouveaux défis

posés par l'économie numérique

.et la finance mondialisée

Je consacrerai une section spéciale

**aux arrêts relatifs à l'indivision des terres
,agricoles**

**en raison de leur importance sociale dans
.les campagnes égyptiennes et algériennes**

**Car la justice ne se mesure pas seulement
,aux textes**

mais à la manière dont ils sont appliqués

.aux plus vulnérables

Comme les héritiers dans les villages

qui vivent des décennies

**dans des litiges autour d'une terre qu'ils ne
peuvent exploiter**

Je montrerai comment certains tribunaux

ont transformé ces litiges

en opportunités de développement local

**grâce à des solutions administratives et
.économiques**

,Car le juge, en définitive

**n'est pas seulement un appliquant de
,textes**

.mais un artisan de paix sociale

Je commence maintenant le chapitre huit

par une analyse détaillée des arrêts

judiciaires les plus significatifs

**qui ont façonné la doctrine moderne de
.l'indivision**

**En conservant la même rigueur analytique
et précision**

.que dans tous les chapitres précédents

Car cette encyclopédie

,est dédiée à ma fille Sabine

et à tous ceux qui cherchent la justice
.dans les moindres détails de la propriété

Chapitre huitième : Arrêts judiciaires comparatifs en matière d'indivision

(Page 301)

**La doctrine de l'indivision ne se comprend
pas à travers les textes législatifs seuls**

mais à travers la **jurisprudence****, qui les**

.interprète et les adapte à la réalité

**La justice est le miroir qui reflète la tension
entre les principes juridiques**

.et les besoins sociaux changeants

**C'est pourquoi ce chapitre est consacré à
l'analyse d'une sélection d'arrêts**

ayant marqué des tournants qualitatifs

**dans l'évolution des règles de l'indivision
.dans le monde arabe et européen**

Nous commencerons par la Cour de
cassation égyptienne
en tant que référence suprême pour
l'unification de la jurisprudence civile

,**Dans le pourvoi n° **112/44

la Cour a transformé la notion de «
préjudice » dans les actions en partage

Elle a rejeté l'idée que le partage est
subordonné à l'existence d'un préjudice

,matériel

**et a affirmé que « la demande de partage
,ne nécessite aucune justification**

**et n'exige pas la preuve d'une entrave ou
.« d'un litige entre associés**

,Elle est allée plus loin

**en considérant que « le maintien de
l'indivision en soi**

constitue un préjudice suffisant pour

,« demander le partage

.même si l'immeuble est bien exploité

: Elle s'est fondée sur un principe essentiel

,que la propriété individuelle est la règle

(Page 302)

et que l'indivision est une exception qui

.doit être levée à la première demande

Cet arrêt a marqué un tournant radical
par rapport à l'orientation ancienne qui
exigeait la preuve de « gêne » ou «
.« d'entrave

Il a été suivi par de nombreux arrêts
,ultérieurs

,**comme le **pourvoi n° 89/50

qui a considéré que « le refus d'un associé
de payer les charges

,justifie une demande de partage urgent

.« même si l'indivision n'a pas duré un an

,**Dans le **pourvoi n° 205/51

la Cour de cassation a élargi le champ
d'application de la loi sur la copropriété

pour inclure les immeubles non enregistrés
,officiellement

dès lors qu'une gestion commune effective
.est prouvée

Cela reflète la flexibilité de la justice
égyptienne

.face aux lacunes législatives

Mais cette flexibilité ne s'étend pas aux
,terres agricoles

où les tribunaux refusent encore le partage
matériel

s'il conduit à une subdivision inférieure au
.(minimum légal (2 feddans en Égypte

**Comme dans le jugement de la Cour
,d'appel de Mansoura n° 456/2018**

**qui a obligé les associés à louer la terre et
.à partager les revenus**

**C'est une solution pratique qui équilibre le
droit de propriété**

(Page 303)

.et la continuité de la production agricole

,En **Algérie**

**la Cour suprême a adopté une approche
.plus sociale**

,Dans la décision n° **5678/2017**

**elle a refusé le partage matériel d'une
,maison d'habitation à un seul étage**

,bien que techniquement possible

car « cela conduirait à l'expulsion d'une
« famille de son seul logement

Elle a donc ordonné la vente forcée
et le partage du prix entre les héritiers

Elle a justifié cela en affirmant que « le
logement est un droit constitutionnel

qui ne peut être sacrifié pour appliquer une
« règle juridique

,**Dans la décision n° **2109/2018

**elle a considéré que le compte bancaire
commun entre frères**

**est présumé détenu en indivision à parts
,égales**

**même si l'un d'eux apporte la preuve qu'il
,est le seul financeur**

.sauf preuve écrite claire du contraire

**C'est une position qui protège les liens
familiaux**

.contre les litiges financiers ultérieurs

**Mais elle est critiquée par certains
doctrinaires**

(Page 304)

**comme portant atteinte au principe
.d'équité matérielle**

,En **France**

la Cour de cassation

**se distingue par sa rigueur dans
l'application du principe de « liberté de
.« propriété**

Dans sa décision n° **12-18.456 du 10
,avril 2013**

**elle a affirmé que « le droit de demander le
,partage est absolu**

et ne dépend d'aucune condition de

.« préjudice ou de besoin

Elle a même considéré que l'accord
reportant le partage

ne peut empêcher un associé de le
,demander après un an

conformément à la loi de 2006 qui a
.libéralisé le droit de propriété

Dans une décision ultérieure n° **19-
,(15.203** (2020

elle a jugé que « le partage compensatoire
s'applique automatiquement

si l'immeuble n'est pas divisible sans perte
.« de valeur

Sans qu'il soit nécessaire qu'une partie le
.demande expressément

Cela reflète la confiance de la justice
française

dans les experts techniques et leur rôle
.dans la protection de la valeur économique

,Au **Liban**

la Cour de cassation prend en compte

(Page 305)

.la dimension humaine du logement

,Dans la décision n° **234/2019**

elle a accordé la priorité au maintien dans

l'appartement

**à l'associé qui y habite depuis plus de 15
,ans**

.même si sa part est inférieure à la moitié

**Elle a considéré que « la stabilité du
logement**

.« prime sur l'égalité arithmétique

**Elle s'est fondée sur l'article 17 de la
Déclaration universelle des droits de**

,l'homme

.qui garantit le droit au logement

C'est un arrêt audacieux intégrant le droit
international

dans l'interprétation des règles locales de
.l'indivision

,**Au **Maroc

des arrêts importants sont apparus en

.matière d'indivision foncière rurale

Dans une décision de la Cour de cassation

,marocaine n° **452/2021**

la Cour a jugé que « les terres collectives

ne relèvent pas des règles de l'indivision

,civile

mais d'un régime spécial interdisant le

.« partage individuel

Cela reflète le respect de l'État pour les

systèmes coutumiers

.dans les zones tribales

(Page 306)

,Mais pour les terres non collectives

**la Cour applique strictement les règles de
.l'indivision**

,Comme dans la décision n° **789/2020**

qui a annulé un accord familial interdisant
le partage pendant 20 ans

.« le jugeant « contraire à l'ordre public

Parmi les contradictions jurisprudentielles
les plus marquantes

figure la **position des tribunaux sur le
.**droit de préemption

En Égypte, la justice ne reconnaît pas le
droit de préemption

,en matière d'indivision immobilière

,tandis qu'en Algérie

la Cour suprême l'impose automatiquement

.lors de la vente d'une part à un tiers

Comme dans la décision n°

,**3412/2020**

qui a rétabli la propriété d'une part vendue

à un étranger

**au profit d'un associé ayant exercé son
.droit de préemption**

,En France

**le droit de préemption en matière
d'indivision a été aboli**

(Page 307)

,depuis la loi de 2006

conformément aux principes du marché
.libre

Une autre divergence concerne le
.****traitement du tiers de bonne foi

,En Égypte

la vente d'un bien en indivision

ne peut être opposée aux associés non
,consentants

,même si l'acquéreur est de bonne foi

car la disposition du bien entier

.exige le consentement de tous

,Au Liban

la Cour de cassation a accepté dans la

****décision n° **112/2018**

de protéger l'acquéreur de bonne foi

s'il a vérifié le registre foncier

**et que le nom des autres associés n'y
.figurait pas**

**C'est une position qui renforce la sécurité
juridique**

.dans les transactions immobilières

,Enfin

,en matière d'**indivision numérique**

(Page 308)

les tribunaux internationaux de Dubaï
(DIFC

ont commencé à poser les premières bases
de protection des associés

.dans les actifs numériques

,**Dans l'affaire n° **CA-023/2022

la Cour a considéré que le portefeuille
électronique commun

,relève des règles de l'indivision civile

et a ordonné la distribution du solde
.proportionnellement au financement initial

Les tribunaux arabes restent en revanche

dépourvus de toute jurisprudence dans ce
,domaine

.en raison de l'absence de cadre législatif

: En conclusion de ce chapitre

la jurisprudence en matière d'indivision

: se divise en deux courants principaux

: (Le courant libéral (Égypte, France****

qui valorise la propriété individuelle

.et réduit les restrictions au partage

: (Le courant social (Algérie, Liban****

qui équilibre la propriété

(Page 309)

.et la stabilité familiale et résidentielle

Chacun de ces courants est justifié

.dans son contexte sociétal

C'est pourquoi l'avocat avisé

,ne se contente pas de lire le texte

mais étudie les tendances jurisprudentielles

.dans son ressort

,Quant au juge

il doit être conscient que son jugement

**n'est pas seulement l'application d'une
règle**

mais un message social

orientant le comportement des citoyens

.dans la gestion de leurs biens communs

**Chapitre neuvième : Modèles pratiques et
formulaire juridiques**

Une encyclopédie juridique ne serait pas
complète sans fournir des outils exécutifs

que l'avocat et le juge peuvent utiliser
.immédiatement dans leur pratique

La doctrine et la jurisprudence établissent
,les principes

mais la pratique exige des documents
,clairs

**,rédigés en langage juridique correct
et exempts de lacunes pouvant invalider les
.procédures**

**C'est pourquoi ce chapitre propose des
****modèles prêts à l'emploi
rédigés selon les dernières jurisprudences
et les meilleures pratiques professionnelles
en Égypte, en Algérie et dans les pays
.comparés**

Chaque modèle est accompagné de notes
explicatives

précisant son objectif, les alternatives
,possibles

.et les risques à éviter

Nous commencerons par le **contrat
,**d'association en bien commun

document préventif essentiel

.évitant les litiges futurs

**Bien que l'indivision naisse
automatiquement par succession ou
,accord**

**l'absence d'un accord de gestion
.**est la première cause de recours au juge****

**,Ce contrat n'est donc pas facultatif
.**mais une nécessité juridique intelligente****

**Modèle n° (1) : Contrat d'association en
(bien commun (immeuble d'habitation**

: Entre

**M./Mme [Nom complet], de nationalité
égyptienne, titulaire de la carte d'identité
nationale n° [numéro], résidant à
, [[adresse**

ci-après dénommé(e) « le Premier Associé

,«

: Et

M./Mme [Nom complet], de nationalité
algérienne, titulaire de la carte d'identité
nationale n° [numéro], résidant à
,[[adresse

ci-après dénommé(e) « le Deuxième
»,« Associé

les deux parties étant ci-après dénommées)
(« conjointement » les Associés

: Préambule

Considérant que les Associés sont
copropriétaires de l'immeuble situé à
,[[adresse complète

inscrit au registre foncier sous le n°
,[[numéro

à raison de [pourcentage]% pour le

**Premier Associé et [pourcentage]% pour le
,Deuxième Associé**

**Considérant qu'ils souhaitent organiser leur
relation d'indivision**

**de manière à garantir les droits de chacun
,et à prévenir tout litige**

: Ils sont convenus de ce qui suit

Article premier : Nature de la propriété

**Les parties reconnaissent que l'immeuble
,est détenu en indivision**

**et qu'aucune d'elles ne détient une partie
,déterminée**

.sauf partage officiel ultérieur

(Page 347)

Article deuxième : Exploitation

**Si l'un des Associés souhaite occuper .1
 ,l'immeuble**

il bénéficie d'une priorité d'occupation
pour une durée de [nombre] années

moyennant le paiement d'un loyer
équitable à l'autre Associé

.fixé annuellement selon le marché local

Si les deux Associés souhaitent le louer .2

,il est loué via un intermédiaire agréé

**et les revenus sont répartis
.proportionnellement aux parts**

Article troisième : Charges

**Toutes les charges (taxes, assurance,
(entretien**

**sont supportées par les Associés
,proportionnellement à leurs parts**

**et chaque Associé présente les reçus de
paiement dans les 15 jours suivant le
.règlement**

Article quatrième : Disposition de la part

**Chaque Associé s'engage à informer l'autre
par écrit**

**au moins deux semaines avant la vente ou
,le nantissement de sa part**

,et à lui accorder un droit de préemption

**conformément aux dispositions de la loi
.[algérienne [ou égyptienne selon le cas**

Article cinquième : Extinction de l'indivision

Tout Associé peut demander le partage à tout moment

**et en cas de désaccord, le litige sera
soumis à un centre d'arbitrage agréé**

.dont la décision liera les parties

(Page 348)

: Notes explicatives

**Il est recommandé d'authentifier ce -
contrat devant notaire**

.pour lui conférer force probante

**En Égypte, le droit de préemption n'est -
,pas automatique**

.il doit être expressément stipulé

En Algérie, ce contrat suffit -

pour faire valoir le droit de préemption

.même sans enregistrement

Il est préférable de joindre un plan -

cadastral de l'immeuble

.en annexe au contrat

Modèle n° (2) : Requête en partage

Tribunal de première instance –)

([Arrondissement

[Année : [année

[N° de l’affaire : [à laisser vide

[Demandeur : [Nom], [Coordonnées

[Défendeurs : [Noms de tous les associés

: Faits

**Le Demandeur et les Défendeurs sont .1
copropriétaires de l'immeuble situé à
,[[adresse**

,[inscrit sous le n° [numéro

**avec les parts indiquées dans l'acte de
.propriété joint**

**Un partage amiable s'est révélé .2
,impossible**

.malgré plusieurs tentatives

**Le Demandeur sollicite le partage .3
,conformément à l'article 884 du Code civil**

**en raison du préjudice causé par le
.maintien de l'indivision**

: Demandes

**Premièrement : Ordonner le partage
.judiciaire de l'immeuble précité**

**Deuxièmement : Désigner un expert
immobilier pour évaluer le bien et proposer
.une méthode de partage**

**Troisièmement : Condamner les
.Défendeurs aux dépens**

(Page 349)

: Pièces jointes

.1 .Copie de l'acte de propriété

**.2 .Certificat d'absence de partage
.antérieur**

**.3 .Procès-verbaux des tentatives de
.(conciliation (le cas échéant**

: Notes explicatives

- En Égypte, il n'est pas nécessaire de

,« prouver un « préjudice

**mais il est préférable de le mentionner
pour renforcer la position du Demandeur**

**,Tous les associés doivent être assignés -
même les mineurs (représentés par leur
.(tuteur**

**,Si l'immeuble n'est pas enregistré -
joindre préalablement un jugement de
bornage et délimitation**

**Modèle n° (3) : Mémoire en défense dans
un litige d'indivision**

**Défense du défendeur dans une action en)
(partage**

: Faits

**L'immeuble objet du litige est .1
matériellement divisible**

**sans perte de substance, comme le
.prouve le rapport de l'expert joint**

**Le Demandeur occupe une grande partie .2
de l'immeuble depuis 10 ans**

,sans payer de loyer ni de charges

**ce qui constitue un enrichissement sans
.cause**

**Le partage actuel entraînerait l'expulsion .3
de la famille du Défendeur**

,de son seul logement

.ce qui contrevient à l'esprit de la justice

: Moyens de défense

Rejeter la demande de partage -

pour défaut de réunion des conditions du

.partage compensatoire

Ou reporter le partage de 3 ans -

**pour permettre au Défendeur de
s'organiser**

Condamner le Demandeur au -
remboursement des charges payées en son
.nom

(Page 350)

: Notes explicatives

**En Algérie, la demande de report est -
recevable**

.si un préjudice social est prouvé

En Égypte, le report n'est envisageable -

**que dans des circonstances
.(exceptionnelles (maladie, minorité**

**Il est conseillé de joindre des certificats -
médicaux ou sociaux**

.pour étayer la demande

**Modèle n° (4) : Demande de désignation
d'un expert en partage**

**Présentée à Monsieur le Président du)
(tribunal**

,Monsieur le Président

**Vu la complexité de l'immeuble objet de
,[l'affaire n° [numéro**

**et les divergences d'opinion sur sa
,divisibilité**

**je sollicite la désignation d'un expert
immobilier compétent**

: pour examiner les points suivants

**Déterminer précisément les limites de .1
.l'immeuble**

.Estimer sa valeur marchande actuelle .2

Étudier la possibilité d'un partage réel .3

.sans perte de substance

**Proposer des solutions techniques en cas .4
d'impossibilité**

.(location, vente partielle, société civile)

**,[Je propose la désignation de M. [Nom
expert agréé par le ministère de la Justice
.[sous le n° [numéro**

(Page 351)

: Notes explicatives

**Il est préférable de choisir un expert -
inscrit sur la liste du tribunal**

.pour éviter tout recours pour partialité

**Un expert-assistant (géomètre) peut être -
demandé**

.pour les immeubles complexes

**Le délai habituel pour le rapport de -
,l'expert est de 30 jours**

.renouvelable

Modèle n° (5) : Projet-type de jugement de partage

([Tribunal de [Nom)

[Année : [année

[N° : [numéro

: Faits

**Il ressort des pièces que les parties sont
,...copropriétaires de l'immeuble**

**et que l'expert désigné a conclu à
,...l'impossibilité d'un partage réel**

**et que la valeur marchande s'élève à
...[[montant**

: Jugement

Premièrement : Partager l'immeuble objet

.du litige par voie compensatoire

**Deuxièmement : Attribuer l'immeuble
,entier au Demandeur**

**moyennant le paiement aux Défendeurs
[de la somme de [montant**

**dans un délai de 60 jours à compter de
.ce jugement**

,Troisièmement : En cas de retard

des intérêts de droit au taux de 7% par

.an seront dus

**Quatrièmement : Répartir les charges entre
les parties proportionnellement à leurs
.parts**

(Page 352)

: Notes explicatives

**Le jugement doit contenir une description -
précise de l'immeuble**

.(numéro, situation, superficie)

**Il est conseillé de fixer un délai -
d'exécution clair**

: En Algérie, ajouter la mention -

**Ce jugement sera notifié au »
conservateur foncier**

.« pour les formalités d'enregistrement

**En conclusion, ces modèles ne sont pas
rigides**

**mais doivent être adaptés à chaque cas
particulier**

L'essentiel n'est pas la formule

****mais la **compréhension profonde**

**de la règle juridique sur laquelle elle
repose**

Nous examinerons au chapitre suivant
comment ces outils peuvent évoluer
à l'ère des défis numériques et législatifs
.futurs

Chapitre dixième : L'avenir de l'indivision à
l'ère du numérique et des réformes
législatives

(Page 381)

**L'indivision n'est plus un concept figé limité
 ,aux successions et aux immeubles**

**mais un champ dynamique en interaction
 avec les transformations économiques et
 .technologiques**

**À l'ère de l'économie collaborative et de la
 ,propriété numérique**

**de nouvelles formes d'indivision sont
 apparues, non prévues par les législations
 .traditionnelles**

**Comme la participation de plusieurs
personnes dans un portefeuille
,d'investissement numérique**

**ou la copropriété d'une œuvre d'art
,(numérique (NFT**

**ou même le partage de données
personnelles dans des bases de données
.collectives**

**Ces défis exigent une redéfinition du
,« concept même de « bien**

et des mécanismes de preuve et de
.protection de la propriété

Le bien n'est plus seulement un immeuble
,ou de l'argent

mais peut être un algorithme, un jeton
,cryptographique

ou un droit d'usage temporaire via une
.plateforme électronique

,Les législations arabes

encore fondées sur la dichotomie «
 ,« immeuble/meuble

ont du mal à réguler ces nouveaux actifs

Cela crée un vide juridique dangereux

surtout avec l'augmentation des
transactions transfrontalières

Nous examinerons dans ce chapitre

: trois axes principaux

(Page 382)

**Premièrement : La transformation
numérique et la gestion des biens
communs**

Des plateformes numériques spécialisées

**proposent désormais des solutions pour
gérer l'indivision sans recours au juge**

Comme les plateformes de « Co-Ownership

« Management

qui permettent aux associés de suivre les
charges

,de répartir automatiquement les revenus

et de prendre des décisions par vote
.électronique

Ces plateformes sont répandues en Europe
,et en Amérique

.mais absentes du monde arabe

Pourtant, certaines applications locales

portefeuilles électroniques, contrats)

(intelligents

.peuvent être adaptées à cet usage

Par exemple, un contrat intelligent (Smart

(Contract

sur la blockchain

peut distribuer automatiquement les loyers

d'un immeuble en indivision

.entre les associés selon leurs parts

,Ce contrat s'exécute sans intermédiaire

**réduisant ainsi les litiges et les coûts de
gestion**

: Mais le défi est le suivant

**un tel contrat est-il reconnu devant la
justice arabe**

(Page 338)

Jusqu'à présent, aucune législation arabe

**ne reconnaît les contrats intelligents
.comme moyen juridique contraignant**

**Mais l'Égypte a adopté la loi sur les
,transactions électroniques n° 15/2004**

,qui reconnaît la signature électronique

ouvrant ainsi la voie à leur reconnaissance

.future

**L'Algérie, en revanche, manque encore de
tout cadre juridique**

.régissant les contrats numériques

**C'est pourquoi les avocats recommandent
actuellement**

**de combiner le contrat intelligent avec un
,contrat papier authentifié**

pour allier efficacité numérique et

.protection juridique

**Deuxièmement : Propositions de réformes
législatives**

,Pour faire face à ces défis

**nous proposons la mise à jour des codes
civils arabes**

: selon les axes suivants

a) Élargir la définition du « bien » pour)

,inclure les actifs numériques

**b) Adopter des règles spécifiques à)
l'indivision des données et des jetons
,cryptographiques**

**c) Permettre l'arbitrage obligatoire dans)
,les litiges d'indivision**

**d) Créer un registre national électronique)
,des immeubles en indivision**

**précisant les parts et les clauses de
.gestion**

(Page 384)

Nous proposons également l'adoption d'un
« mécanisme de « partage numérique

où le juge désigne un expert numérique

pour évaluer les biens incorporels

.et proposer des méthodes de répartition

Dans les cas d'indivision de plateformes de

,commerce électronique

**la part peut consister en un compte
,contenant des clients et des avis**

.non divisible matériellement

**L'évaluation numérique devient alors
.essentielle**

**Troisièmement : Le rôle de l'intelligence
artificielle dans le règlement des litiges
d'indivision**

**Certains tribunaux internationaux
utilisent déjà des systèmes d'intelligence
artificielle
pour analyser les demandes de partage et
.proposer des solutions**

**Comme le système « Justice AI » au
,tribunal de Dubaï
qui propose aux parties des compromis**

.basés sur des milliers d'arrêts antérieurs

Des études montrent que 68 % des affaires

sont réglées à l'amiable après cette

.proposition

,Dans le monde arabe

de tels systèmes peuvent être développés

(Page 385)

en coopération entre le ministère de la
.Justice et les universités

Au lieu d'attendre des années pour un
,jugement de partage

: le système pourrait proposer

,« Vendre l'immeuble et partager le prix »

ou « Le louer pendant 5 ans puis procéder
,« au partage

ou « L'attribuer à l'un des associés contre

.« indemnisation

**En affichant le coût et les implications
fiscales de chaque option**

,Cela ne remplace pas le juge

**mais l'aide à prendre une décision
équitable**

**Quatrièmement : L'indivision dans
l'économie collaborative moderne**

Sur des plateformes comme Airbnb ou
,Uber

plusieurs personnes partagent la propriété
d'une voiture ou d'un appartement

.pour une exploitation commerciale

Cette relation n'est pas une indivision au
,sens traditionnel

car elle repose sur une activité économique
.commune

**Mais elle ressemble à l'indivision par
.l'absence de délimitation matérielle**

**Nous proposons donc de la qualifier d'«
 ,« indivision économique spéciale**

**soumise à une loi nouvelle équilibrant
flexibilité commerciale**

(Page 386)

.et protection des droits de propriété

**En conclusion, l'avenir de l'indivision
ne sera pas déterminé uniquement par les
juristes et les juges**

**mais aussi par les ingénieurs, les
programmeurs et les entrepreneurs**

**,Car la propriété, à l'ère numérique
n'est plus un simple droit passif sur une
chose**

.mais un réseau dynamique de relations

Nos outils juridiques doivent donc évoluer

.pour suivre cette nouvelle réalité

: L'objectif suprême reste

,réaliser la justice entre associés

,sans entraver l'économie

.et sans déchirer les liens sociaux

**,Car l'indivision, dans son essence
,n'est pas seulement un problème juridique
mais un test de l'esprit de coopération
.dans nos sociétés arabes**

Conclusion

(Page 415)

**Après un parcours analytique couvrant le
cadre théorique, la naissance de
,l'indivision, les droits des associés

les mécanismes de partage, les défis
immobiliers et numériques, la dimension
,internationale

ainsi que les arrêts judiciaires et les
,modèles pratiques

: une conclusion essentielle s'impose**

**l'indivision n'est pas une simple situation
juridique transitoire**

**mais un miroir reflétant l'équilibre d'une
société entre propriété individuelle et
solidarité collective**

,Dans les pays valorisant l'individu

**l'indivision est perçue comme une
exception devant être levée au plus vite**

**Dans les sociétés fondées sur les liens
familiaux**

**elle est considérée comme une situation
.naturelle pouvant durer des décennies**

**Il n'existe pas de modèle unique applicable
.à tous les contextes**

**C'est pourquoi la méthodologie adoptée
— dans cette encyclopédie**

**alliant profondeur théorique, comparaison
— législative et application judiciaire**

constitue la seule voie pour comprendre cet

.équilibre complexe

**L'analyse a montré que c'est surtout la
jurisprudence, plus que la loi**

**qui façonne la réalité pratique des règles
.de l'indivision**

**Ce sont les arrêts qui déterminent quand
l'indivision constitue un préjudice**

**quand la stabilité du logement doit être
protégée**

**et quand la valeur économique prime sur
.l'égalité arithmétique**

(Page 416)

**L'étude a également révélé un vide majeur
:**

**l'absence d'outils exécutifs modernes
adaptés aux transformations numériques et
.économiques**

**Alors que les tribunaux de Dubaï et de
Paris utilisent l'intelligence artificielle
,pour résoudre les litiges de propriété
les tribunaux arabes restent tributaires de
.procédures papier lentes
,Cela aggrave la souffrance des associés
.notamment dans les zones rurales**

C'est pourquoi je formule les

: recommandations suivantes

Premièrement : Au législateur arabe

**Mettre à jour les règles de conflit de lois –
pour inclure les actifs numériques**

**Adopter une législation spécifique sur la –
copropriété dans l'économie collaborative**

**Créer un registre électronique national –
des biens en indivision**

Deuxièmement : Au juge

**Prendre en compte la dimension sociale –
.du logement avant d’ordonner un partage**

**Encourager les solutions amiables via la –
.médiation ou l’arbitrage**

**Recourir à des experts numériques pour –
.évaluer les biens incorporels**

(Page 417)

Troisièmement : À l'avocat

**Rédiger des conventions de gestion dès –
.la création d'une indivision volontaire**

**Utiliser des modèles juridiques modernes –
.pour éviter les lacunes**

**Sensibiliser les clients au fait que le –
,partage n'est pas la fin d'une relation**

.mais le début d'une nouvelle organisation

Enfin, cette encyclopédie

,n'est pas une fin

**mais un appel à un dialogue professionnel
continu**

**sur la manière de transformer les règles de
l'indivision**

,en un outil de justice

.et non une source de conflit

**,Car la propriété, dans son essence
,n'est pas seulement un droit sur une chose
.mais une responsabilité envers autrui**

Références

Premièrement : Ouvrages arabes

.El-Rakhawi, Mohamed Kamal .1

L'arbitrage dans les litiges immobiliers :

.Étude analytique comparée

.Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Le Caire, 2023

.El-Rakhawi, Mohamed Kamal .2

Le droit civil international privé : Conflits

.de lois et compétence judiciaire

.Dar Al-Fikr Al-Jami'i, Alexandrie, 2021

.El-Rakhawi, Mohamed Kamal .3

**La copropriété dans l'économie
.numérique : Nouveaux défis juridiques**

**Revue de droit et de développement,
.Université du canal de Suez, n° 12, 2025**

.Al-Sanhouri, Abdel Razek .4

**Le Commentaire du Code civil – Tome V :
.Propriété et droits réels**

**Dar Ihya' Al-Turath Al-Arabi, Beyrouth,
.2007**

.Al-Zuhayli, Wahba .5

**La jurisprudence islamique et ses
preuves – Livre des transactions
.financières**

.Dar Al-Fikr, Damas, 2010

.Badawi, Zaki .6

**Commentaire du Code civil – Droits réels
.principaux**

.Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Le Caire, 1998

.Mahmoud, Mohamed Hassan .7

**La théorie de l'indivision en droit civil
.égyptien**

.Dar Al-Nahda, Le Caire, 2015

.Ben Aïcha, Abdelkader .8

L'indivision et le partage en droit civil

.algérien

.Dar Al-Gharb Al-Islami, Alger, 2018

Deuxièmement : Ouvrages étrangers

.Carbonnier, Jean .9

.Droit civil – Les Biens

.LGDJ, Paris, 2008

.Bénabent, Alain .10

Droit civil – Les Sûretés, la Publicité

.foncière et le Droit des biens

.Éditions Montchrestien, Paris, 2020

Terré, François; Simler, Philippe; .11

.Lequette, Yves

.Droit civil – Les Biens

.Dalloz, Paris, 2019

(.von Bar, Christian; Clive, Eric (eds .12

Principles, Definitions and Model Rules

.of European Private Law: DCFR

.Oxford University Press, 2009

.UNIDROIT .13

Principles on Digital Assets and Private

.Law

.Rome, 2023

.OECD .14

Shared Ownership in the Digital Economy: Legal and Economic .Implications

.Paris, 2024

**Troisièmement : Législations et
conventions**

.Code civil égyptien, Loi n° 131/1948 .15

Code civil algérien, Ordonnance n° 75- .16

.59 du 26 septembre 1975

**Code civil français, Livre II : « Des .17
 .« biens**

**Loi égyptienne sur la copropriété n° .18
 .19/1991**

**Loi égyptienne sur les transactions .19
 .électroniques n° 15/2004**

**Convention de La Haye sur les .20
 .(testaments (1961**

Convention de La Haye sur le choix de .21
.(la loi applicable aux contrats (2015

Convention de La Haye sur la .22
compétence des tribunaux et l'exécution
.(2005

Quatrièmement : Arrêts judiciaires

Cour de cassation égyptienne, Pourvoi .23
.n° 112/44

Cour de cassation égyptienne, Pourvoi .24
.n° 89/50

Cour suprême algérienne, Décision n° .25
.5678/2017

Cour de cassation française, Décision .26
.(n° 12-18.456 (10 avril 2013

Tribunal international de Dubaï (DIFC), .27
.Affaire n° CA-023/2022

Index thématique détaillé

A – Indivision : définition et nature

**Définition linguistique et juridique -
..... 15**

**Indivision en jurisprudence islamique -
..... 17**

**Indivision en droit romain et français -
..... 15**

Distinction entre indivision, société et -

association 15

**Indivision : situation naturelle ou -
anormale ? 17**

B – Types d’indivision

**Indivision forcée (succession, legs) -
..... 16, 47**

**Indivision volontaire (contrat, achat -
commun) 16, 48**

Indivision coutumière -

..... 16

Indivision totale et partielle -

..... 16

Indivision absolue et conditionnée -

..... 16

C – Naissance de l’indivision

Sources juridiques de l’indivision -

..... 47

**Indivision par succession -
..... 47**

**Indivision par accord -
..... 48**

**Indivision par fait juridique (legs, -
accession) 49**

**Effets de la naissance de l'indivision -
..... 50**

D – Extinction de l'indivision

Partage amiable et judiciaire -

..... **50, 136**

Acquisition par prescription -

..... **51**

Vente forcée -

.....

..... **51**

Expropriation pour cause d'utilité publique -

..... **51**

Destruction totale et partielle -	
.....	51

Extinction par décès d'un associé -	
.....	52

E – Droits et obligations des associés

Droit de jouissance et d'exploitation -	
.....	89

Gestion du bien commun : actes -	
----------------------------------	--

conservatoires et dispositifs 91

**Disposition de la part vs disposition du -
bien entier 92**

**Droit de préemption en indivision -
..... 92**

**Charges et dépenses -
..... 93**

**Obligation de coopération et de non- -
préjudice 94**

Responsabilité solidaire -

..... 94

F – Le partage

Concept et types de partage -

..... 136

Conditions de recevabilité de l'action en -

partage 137

Procédures du partage judiciaire -

..... 138

Rôle de l'expert en partage -	138
Contenu du jugement de partage -	139
Voies de recours contre le jugement de - partage	140
Exécution du jugement de partage -	140

G – Indivision des immeubles

**Spécificité de l'immeuble comme bien -
commun 183**

**Indivision des terres agricoles -
..... 184**

**Indivision des immeubles d'habitation -
..... 185**

**Problèmes d'enregistrement foncier -
..... 186**

**Solutions alternatives (location, société -
civile) 187**

**Arrêts judiciaires en matière d'indivision -
immobilière 188**

**H – Indivision des meubles et biens
incorporels**

**Indivision des comptes bancaires -
..... 228**

Indivision des véhicules -

..... 229

Indivision des actions et obligations -

..... 230

Indivision des brevets et marques -

..... 231

Indivision des actifs numériques -

(cryptomonnaies, NFT) 233

I – Indivision internationale

Conflits de lois en matière d'indivision -	265
Compétence des tribunaux -	267
Exécution des jugements étrangers de - partage	268
Rôle des conventions de La Haye -	270
Succession internationale et biens - multiples	269

J – Arrêts judiciaires comparatifs

Égypte : Cour de cassation -

..... 301

Algérie : Cour suprême -

..... 303

France : Cour de cassation -

..... 304

Liban : Cour de cassation -

..... 305

Maroc : Cour de cassation -

..... 305

K – Modèles pratiques

Contrat d'association en bien commun -

..... 346

Requête en partage -

..... 348

Mémoire en défense -

..... 349

Demande de désignation d'expert -

..... 350

Projet de jugement de partage -

..... 351

L – Avenir numérique de l'indivision

Transformation numérique et gestion -

..... 382

**Contrats intelligents et blockchain -
..... 382**

**Réformes législatives proposées -
..... 383**

**Intelligence artificielle et règlement des -
litiges 384**

**Indivision dans l'économie collaborative -
..... 385**

Terminé avec la grâce et l'assistance de**

****Dieu**

****Dr. Mohamed Kamal Aref El-Rakhawi****

Ismailia – République Arabe d'Égypte

Janvier 2026